

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.171/2019 R.G.E.

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 25/10/2019 ha nominato Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui alla procedura Es. Imm. n.171/2019 R.G.E.,

il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con Studio in [REDACTED]
[REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri e Gg. Ll. di Arezzo al n. [REDACTED],

affidandogli gli incarichi di seguito riportati.

Indice:

<i>Incarichi.....</i>	<i>pag.3</i>
<i>Inquadramento preliminare del compendio staggito.....</i>	<i>pag.7</i>
<i>Risposta all'incarico n.1.....</i>	<i>pag.8</i>
<i>Risposta all'incarico n.2.....</i>	<i>pag.19</i>
<i>Risposta all'incarico n.3.....</i>	<i>pag.23</i>
<i>Risposta all'incarico n.4.....</i>	<i>pag.31</i>
<i>Risposta all'incarico n.5.....</i>	<i>pag.37</i>
<i>Risposta all'incarico n.6.....</i>	<i>pag.41</i>
<i>Risposta all'incarico n.7.....</i>	<i>pag.43</i>
<i>Risposta all'incarico n.8.....</i>	<i>pag.51</i>
<i>Risposta all'incarico n.9.....</i>	<i>pag.52</i>
<i>Risposta all'incarico n.10.....</i>	<i>pag.56</i>
<i>Risposta all'incarico n.11.....</i>	<i>pag.59</i>
<i>Risposta all'incarico n.12.....</i>	<i>pag.82</i>
<i>Risposta all'incarico n.13.....</i>	<i>pag.88</i>
<i>Risposta all'incarico n.14.....</i>	<i>pag.88</i>
<i>Risposta all'incarico n.15.....</i>	<i>pag.89</i>
<i>Risposta all'incarico n.16.....</i>	<i>pag.96</i>
<i>Risposta all'incarico n.17.....</i>	<i>pag.100</i>
<i>Risposta all'incarico n.18.....</i>	<i>pag.108</i>
<i>Risposta all'incarico n.19.....</i>	<i>pag.111</i>
<i>Risposta all'incarico n.20.....</i>	<i>pag.111</i>
<i>Riepilogo – descrizione finale</i>	<i>pag.112</i>
<i>Elenco allegati.....</i>	<i>pag.117</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.). Specifici 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 allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (**ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).

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

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.11354, R.P.8108 del 23/07/2019 (All.47):

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiale, quota 1/2 ██████████ Proprietà superficiale, quota 1/2
Un. Neg.2 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 159 Sub. 5 graffata F.9 P. 998 A3 – abitazione	DATI NON RIPORTATI dichiarata estinzione dal G.E. in data 25/10/2019
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 7/36
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	██████████ Proprietà, quota 1/1
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	██████████ Proprietà, quota 1/1
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 150/100000

al riguardo viene evidenziato che in **data 25/10/2019 è stato dichiarato estinto** il processo esecutivo limitatamente al bene immobile C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P.159 Sub.5 graffata P.998.

* * * * *

RISPOSTE

1) RISPOSTA ALL'INCARICO n.1

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

➤ 1.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	████████████████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ████████████████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 dal Dr. ██████████ Notaio (All.02), ed al riguardo il sottoscritto ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione del bene 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;
- che dal Titolo di Provenienza di cui ad ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. ██████████ Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07) e dal CERTIFICATO NOTARILE (All.02), non si rilevano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento contrattuale condominiale); comunque si evidenzia quanto appresso riportato inerente la zona P.E.E.P. e la concessione del diritto di superficie;
- la non sussistenza di iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, come rilevato da ispezione ipotecaria effettuata in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.32-33);
- la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Evidenziazioni e specificazioni dell'esperto

L'esperto ritiene di evidenziare quanto segue:

1.1.A) I soggetti esegutati [REDACTED] e [REDACTED] sono divenuti titolari dei propri diritti di **Proprietà Superficiaria** su l'u.i. in questione in virtù di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07) di cui alla relativa trascrizione di cui alla Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983 (All.08). Dal suddetto atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA (All.07) si rileva che le parti hanno chiesto tutte le agevolazioni fiscali ed i benefici previsti dalle leggi vigenti in materia di assegnazione a soci di cooperative edilizie ispirate a criteri di mutualità di alloggi di edilizia economico popolare, inoltre viene specificato che in detto atto (All.07) è riportato che: *“Le parti dichiarano di conoscere ed accettare la convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno rogata [REDACTED] il 13/07/1978 registrata a Montevarchi il 1 Settembre 1978 al n.2902 vol.149 mod.I”*. La convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno in questione risulta essere la CONVENZIONE ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 13/07/1978 rep.n.20528 racc.n.9121 registrata a Montevarchi il 01/09/1978 al n.2902 vol.149 (All.09), dalla quale si rileva (con estrema sintesi) **che le aree P.E.E.P. sulle quali è stata edificata l'u.i. in questione è di proprietà del Comune di S. Giovanni Valdarno, P.E.E.P approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.147 del 07/05/1973 successivamente approvato con delibera Regione Toscana n.611 del 23/01/1974; che il Comune di S. Giovanni ha concesso il diritto di superficie alla Cooperativa [REDACTED] per costruire sull'area edifici residenziali ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865, la concessione del diritto di superficie è fatta per la durata complessiva di ottanta anni**; che negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della Legge 22/10/1971 n.865 e della convenzione medesima; che il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati.

Il sottoscritto evidenzia la tipologia del diritto di Proprietà Superficiaria, la natura edificatoria dell'unità immobiliare in questione e l'importanza della dianzi menzionata Convenzione (All.09) della quale è riportata unicamente una estrema sintesi, conseguentemente si raccomanda al possibile futuro acquirente/aggiudicatario una attenta analisi dell'atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA del 16/06/1983 (All.07) e della CONVENZIONE del 13/07/1978 (All.09), e pertanto con la lettura della presente consulenza si intende che il futuro acquirente/aggiudicatario sia edotto del contenuto di detta documentazione (All.07-09).

1.1.B) I diritti di Proprietà Superficiaria in capo ai debitori esegutati [REDACTED] e [REDACTED], sono pervenuti ai debitori esegutati in virtù di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07), assegnazione in parte pagata precedentemente all'atto, ed in parte pagata mediante accollo di quota dei mutui concessi alla [REDACTED] Società Cooperativa Edilizia a r.l. dalla Sezione di Credito Fondiario del [REDACTED] ai sensi della Legge 5/8/1978 n.457 e sss.mm.ii., al riguardo si allega Nota di Iscrizione 04/08/1980 R.P. n.1490 (All.10) dalla quale si rileva che il mutuo è stato concesso per il finanziamento del programma costruttivo, con interessi in parte a carico della parte mutuataria ed in parte a carico dello Stato.

Quanto sopra è già stato precedentemente segnalato con il [deposito in PCT <<202203282351065721>>](#) **“segnalazione dell'esperto - Rif. Legge n.178/2020 e D.L.183/2020”**; per una completa visione della segnalazione (compreso allegati) si rimanda alla visione di detto [deposito <<202203282351065721>>](#).

1.1.C) Esaminato il Titolo di Provenienza di cui ad ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07) e la relativa trascrizione di cui alla Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983 (All.08), si rileva quanto segue: *“Rimangono di uso comune tutte le parti ed i servizi che per legge e consuetudine costituiscono il condominio degli edifici ed in particolare gli ingressi e le scale disimpegnanti i singoli quartieri, comuni solo alle unità disimpegnate, i porticati al piano terreno, l'area rimasta libera dalla costruzione dell'edificio, i posti macchina al piano terreno distinti al N.C.E.U. in foglio 9 particella 987subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21, particella 989 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 e 19, e, per la quota di un quarantesimo ciascuno”*.

I posti macchina in questione sono stati assegnati in **quota di 1/40** ad ogni Parte assegnataria, in parte risultano essere posizionati/ubicati al piano terreno (pilotis) del fabbricato nel quale è inserita l'u.i. abitativa Particella **989 Sub.27** in questione (Via Napoli), ed in parte risultano essere posizionati al piano terreno di altro fabbricato (non confinante/non contiguo, Via Peruzzi) Particella **987**; al riguardo si richiama la visione della mappa catastale (All.04) ove risultano evidenziati i due fabbricati in questione, e della visura catastale (All.06) ove risultano catastalmente identificati i quaranta posti macchina in questione.

Rilevata la circostanza delle assegnazioni di posti macchina posizionati/ubicati su due diversi edifici,

il sottoscritto **evidenzia che i posti macchina in questione identificati con propri autonomi identificativi catastali non risultano pignorati (relativamente alla pro-quota in capo ai**

debitori esegutati). Seppur i posti macchina in questione vengono descritti fra le parti di uso comune, i medesimi sono identificati con propri autonomi identificativi catastali (Particella 987 subb. da 1 a 21, Particella 989 subb. da 1 a 19), conseguentemente in assenza di trascrizione di pignoramento il sottoscritto ha ritenuto di non dover procedere a periziare i beni non pignorati. Ciò evidenziato **viene specificato che i posti macchina in questione per il diritto in pro-quota in capo ai debitori esegutati non risultano compresi nella presente consulenza e nel relativo lotto formato (inerente l'unità abitativa).**

Relazionato quanto sopra, **viene rimandata al G.E. e al Creditore Procedente la valutazione dell'inserimento nella presente consulenza dei posti macchina in questione per il diritto in pro-quota in capo ai debitori esegutati** con estensione del pignoramento ed aggiornamento del Certificato Notarile, e/o ogni altra valutazione/disposizione che il G.E. riterrà appropriata.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esegutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 7/36

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 dal Dr. ██████████ Notaio (All.02), ed al riguardo il sottoscritto ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione del bene 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;
- che dalle Dichiarazioni di Successione di provenienza di cui alla Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduto in data 19/04/1983 registrata a Montevarchi il 17/09/1983 al n.29 Vol.370 (All.14) e Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduta in data 06/11/2015 registrata a Montevarchi il 11/07/2016 al n.494 Vol.9990 (All.17), nonché dal CERTIFICATO NOTARILE (All.02), non si rilevano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento contrattuale condominiale);

- la non sussistenza di iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, come rilevato da ispezione ipotecaria effettuata in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.34-35);

- **la non sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**; al riguardo il sottoscritto ha precedentemente depositato in PCT ([deposito <<202110221333282051>>](#)) **“segnalazione dell’esperto in merito alla documentazione ex art.567 (trascrizioni)”**, in sintesi, al momento della segnalazione risultava mancante la formalità della TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA’ (a favore del debitore esecutato [REDACTED]), inerenti la:

- ✓ Successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 19/04/1983;
- ✓ Successione in morte di [REDACTED] deceduta in data 06/11/2015;

successioni che rappresentano la provenienza dei diritti in capo al debitore esecutato del bene immobile pignorato in questione (per una completa visione della segnalazione, compreso i relativi allegati) si rimanda alla visione del [deposito <<202110221333282051>>](#)).

Visionato il fascicolo telematico, viene rilevato che con [deposito del 17/11/2022](#) è stata depositata la TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA’ in morte di [REDACTED] R.G. n.8669 R.P. n.6463 del 17/05/2022 (All.16), mentre per quanto alla TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA’ in morte di [REDACTED] nella dianzi richiamata nota di deposito è riportato quanto segue:

- *(estr. da nota di deposito del 17/11/2022) - “che, come già evidenziato con nota 4.3.2022, la Società incaricata ha riferito di non aver rilevato, con riguardo al bene Unità Negoziale 3 Immobile n. 1, alcun atto idoneo alla trascrizione dell’accettazione tacita di eredità della de cuius [REDACTED] a favore di [REDACTED] per la ulteriore quota di 3/36”;*

Rilevato quanto sopra, il sottoscritto in data 25/04/2023 ha effettuato ispezione ipotecaria alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.34-35) e dall’ispezione:

- è emersa la TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA’ in morte di [REDACTED] [REDACTED], R.G. n.8669 - R.P. n.6463 del 17/05/2022 (All.16);
- non è emersa la TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA’ in morte di [REDACTED].

Infine, il sottoscritto ritiene di evidenziare che nel Verbale di Udienza del 22/11/2022 [REDACTED] [REDACTED] (per l’intervenuto [REDACTED]) ha fatto presente che **è deceduta la comproprietaria non eseguita** (in detto verbale di udienza non risulta specificato il nominativo soggetto deceduto) dell’immobile in questione (S. Giovanni Valdarno, Via Roma 15); al riguardo il sottoscritto ha rilevato

che al 24/04/2023 non risulta trascritta alcuna intervenuta dichiarazione di successione (ed inerente trascrizione di accettazione di eredità), come rilevato da ispezione ipotecaria effettuata in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.34-35).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	██████████ Proprietà, quota 1/1

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 dal Dr. ██████████ Notaio (All.02), ed al riguardo il sottoscritto ha verificato:

- la corretta individuazione del bene oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; al riguardo viene specificato che l'identificazione catastale dell'u.i. in questione riportata nel Titolo di Provenienza di cui all'Atto di Compravendita ai rogiti Dr. ██████████ Notaio data 31/07/2002 rep.n.25.257 racc.n.7.194 (All.22) e nella relativa Nota di Trascrizione R.G.14478 R.P.9776 del 02/08/2002 (All.23) risulta essere C.F. F.14 P.51 Sub.6 graffata P.846, mentre l'attuale identificazione catastale risulta essere C.F. F.14 P.51 Sub.6 graffata P.51 Sub.7, modificazione dell'identificativo catastale derivata da intervenuta Variazione del 13/11/2009 Pratica n.AR0216978 in atti dal 13/11/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.20382.1/2009) costituita dalla soppressione della particella C.E.U. F.14 P.846 per allineamento mappe come risultante dalla visura catastale storica (All.21);
- la corrispondenza degli identificativi catastali risultanti in catasto agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;
- che dal Titolo di Provenienza di cui all'Atto di Compravendita ai rogiti Dr. ██████████ Notaio data 31/07/2002 rep.n.25.257 racc.n.7.194 (All.22) e dal CERTIFICATO NOTARILE (All.02) non si rilevano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento contrattuale condominiale);
- la non sussistenza di iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, come rilevato da ispezione ipotecaria effettuata in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.36-37);
- la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Viene specificato che il debitore esecutato è divenuta titolare dei propri diritti all'Atto di Compravendita ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data **31/07/2002** per acquisto fatto dal Sig. [REDACTED] a sua volta divenuto titolare dei propri diritti in forza di donazione da parte del Sig. [REDACTED] con Atto di DONAZIONE ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 27/07/1998 rep. n.20227.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	[REDACTED] Proprietà, quota 1/1

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.02), ed al riguardo il sottoscritto ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione del bene 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;
- che dal Titolo di Provenienza di cui all'Atto di COMPRAVENDITA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 28/05/2004 rep.n.27.425 racc.n.8.120 (All.27) e dal CERTIFICATO NOTARILE (All.02), non si rilevano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento contrattuale condominiale);
- la non sussistenza di iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, come rilevato da ispezione ipotecaria effettuata in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.38-39);
- la non sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, conseguentemente il sottoscritto ha precedentemente depositato in PCT “*segnalazione dell'esperto in merito alla documentazione ex art.567 (trascrizioni)*”; in sintesi al momento della segnalazione risultava mancante la formalità della TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' (a favore dei già proprietari Sigg.ri [REDACTED]), inerenti la Successione in morte di [REDACTED] deceduta in data 29/10/2003 che rappresenta la provenienza dei diritti in capo ai già proprietari Sigg.ri [REDACTED] del bene immobile pignorato in questione (venduto dai medesimi il 28/05/2004 alla debitrice esecutata).

Per una completa visione della segnalazione (compreso allegati) si rimanda alla visione del deposito <<202110221333282051>>.

Successivamente, con deposito del 17/11/2022 è stata depositata la TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' in morte di [REDACTED] R.G. n.10851 R.P. n.8095 del 16/06/2022 (All.31), conseguentemente **all'attualità risulta sussistere la continuità delle trascrizioni al ventennio.**

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	[REDACTED] Proprietà, quota 150/100000

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.02), ed al riguardo il sottoscritto **ha riscontrato criticità.**

L'u.i. in questione Sub.5 risulta essere una unità abitativa posta all'interno del fabbricato Id. Cat. al C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P.623 (medesimo fabbricato nel quale è inserita l'u.i. garage F.9 P.623 Sub.29 descritta al P.to precedente), unità abitativa in comproprietà ad una molteplicità di soggetti.

L'u.i. in questione P.623 Sub.5 risulta catastalmente intestata al debitore esecutato per la quota di proprietà pari a 150/100000 come da visura catastale (All.30).

Il CERTIFICATO NOTARILE in atti (All.02), **relativamente all'u.i. Sub.5 in questione non riporta i dati del titolo di provenienza e della relativa trascrizione** (al par.2_ *storia ipotecaria* _ del certificato notarile, l'u.i. P.623 Sub.5 non risulta trattata); conseguentemente il sottoscritto ha proceduto ad effettuare ispezione ipotecaria (All.40-41-42) e **dall'ispezione non è risultata nessuna inerente trascrizione a Favore del debitore [REDACTED].**

Rilevato quanto sopra riportato, il sottoscritto relaziona di aver precedentemente depositato in PCT:

- ✓ deposito <<202110221333282051> **“segnalazione dell'esperto in merito alla documentazione ex art.567 (trascrizioni)”**,

con la quale in sintesi veniva segnalata la mancanza della TRASCRIZIONE a favore della debitrice esecutata inerente la provenienza dei diritti pignorati in capo alla medesima debitrice esecutata. Per una completa visione della segnalazione (compreso allegati) si rimanda alla visione del [deposito <<202110221333282051>>](#);

✓ [deposito <<202110221341490142>>](#) **“evidenziazione dell’esperto in relazione al bene pignorato Un. Neg.6 Imm.n.1”** con la quale veniva evidenziato che detta unità immobiliare:

- risulta essere co-intestata ad una pluralità di soggetti;
- risulta pignorata (trascrizione Contro la debitrice esecutata [REDACTED]) per il diritto di proprietà in quota **150/100000**;
- risulta carente della TRASCRIZIONE a favore della debitrice esecutata inerente la provenienza dei diritti pignorati in capo alla medesima debitrice esecutata.

evidenziazione depositata anche al fine che il Creditore Procedente, alla luce di quanto rilevato, potesse valutare le condizioni/opportunità/convenienza del proseguimento del procedimento esecutivo relativamente al bene immobile in questione (v. [deposito <<202110221333282051>>](#)).

Successivamente, il Creditore con [deposito del 17/11/2022](#) ha depositato nota che riporta quanto segue:

- (estratto da nota di deposito del 17/11/2022) - **con riguardo al bene immobile Unità Negoziale 6 Immobile n. 1**, copia atto di provenienza relativo al bene immobile Unità Negoziale 5, nel quale si dà atto che “la compravendita comprende tutti i diritti connessi, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza” (v. art. 2); 4) nota di trascrizione dello stesso; 5) visura catastale storica relativa al bene immobile Unità Negoziale 6, dalla quale risulta che il bene è catastalmente intestato a 37 proprietari, in quanto evidentemente costituisce parte comune del fabbricato in cui è compresa l’Unità Negoziale n. 5 o comunque pertinenza pro quota di quest’ultima, e che essa è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED], secondo le quote indicate in atto di pignoramento, in base al titolo così testualmente descritto: “Rettifica di intestazione all’attualità del 24/06/2017 – UU Sede AREZZO (AR) Registrazione Volume 88888 n. 23980 registrato in data 20/04/2018 – REC TR. 4730/2018-SUCC. DI [REDACTED] V. Voltura n. 3114.1/2018 – Pratica n. AR0034575 in atti dal 08/05/2018”.

VISTO la nota di deposito del [17/11/2022](#) dianzi richiamata, il sottoscritto rileva che la nota medesima, per quanto riguarda l’identificativo del bene immobile prende a riferimento unicamente la visura catastale.

Relazionato quanto sopra, il sottoscritto ritiene di evidenziare quanto segue:

1.5.A) dai registri immobiliari risulta che l'u.i. P.623 Sub.5 in questione è stata oggetto di numerose trascrizioni (All.40-41), ma non è risultata nessuna trascrizione a Favore del debitore [redacted] (All.42);

1.5.B) il debitore [redacted] è divenuta titolare dei propri diritti sul garage P.623 Sub.29 per acquisto fatto dai Sigg.ri [redacted] con Atto di COMPRAVENDITA ai rogiti Dr. [redacted] Notaio data 28/05/2004 rep.n.27.425 racc.n.8.120 (All.27) con relativa Nota di Trscrizione R.G.n.12256 R.P. n.7650 del 14/06/2004 (All.28), **ed in detto atto e trascrizione (All.27-28) l'u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione non risulta trattata/menzionata** (sia sotto il profilo dell'identificazione catastale, sotto il profilo della descrizione, che sotto il profilo della quota del diritto);

1.5.C) i Sigg.ri [redacted] a sua volta erano divenuti titolari dei propri diritti sul garage P.623 Sub.29 in seguito a Successione in morte di [redacted] deceduta in data 29/10/2003 di cui alla successione trascritta con Nota di Trscrizione R.G. n.8112, R.P. n.5122 del 20/04/2004 (All.43), **ed in detta trascrizione l'u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione non risulta trattata/menzionata;**

1.5.D) la Sig.ra [redacted] a sua volta era divenuta titolare dei propri diritti sul garage P.623 Sub.29 in seguito a Successione in morte di [redacted] deceduto in data 17/09/1995 di cui alla successione trascritta con Nota di Trscrizione R.G. n.6405, R.P. n.4637 del 16/05/1996 (All.44), ed in detta trascrizione l'u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione **risulta trattata/menzionata per la quota di proprietà pari ad 1/29;**

in sintesi conclusiva risulta che [redacted] era divenuta titolare (per successione di [redacted]) dei diritti su l'u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione per la quota di proprietà pari ad 1/29, immobile e quota che non risultano inserite nella posteriore successione (in morte di [redacted]) a Favore di [redacted], e non risultano inserite nella posteriore compravendita a Favore del debitore [redacted];

pertanto, preso atto che il pignoramento dell'u.i. abitativa P.623 Sub.5 corrisponde all'intestazione e quota (150/100000) riportata in catasto (non probatorio),

il sottoscritto conferma la mancanza della TRASCRIZIONE a Favore della debitrice eseguita [redacted] inerente la provenienza dei diritti pignorati dell'u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione in capo alla medesima debitrice eseguita.

Relazionato quanto sopra, tenuto conto dei precedenti depositi:

- deposito <<202110221333282051> “**segnalazione dell’esperto in merito alla documentazione ex art.567 (trascrizioni)**”;
- deposito <<202110221341490142>> “**evidenziazione dell’esperto in relazione al bene pignorato Un. Neg.6 Imm.n.1**”;
- nota del Creditore deposito del 17/11/2022;
- deposito relazione di riepilogo e istanza de esperto datata 21/02/2022;

il sottoscritto, non avendo al momento ricevuto specifica disposizione al riguardo, ha proceduto a relazionare trattando nella Consulenza anche l’u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione, inserendo detta unità in uno specifico/dedicato lotto provvisorio (omettendo per il momento una completa risposta al Quesito n.18_ dell’incarico ricevuto),

rimandando al G.E. ogni valutazione/disposizione che riterrà appropriata.

A margine del presente P.to 1.5_ , in adempimento all’incarico ricevuto, viene riportata la non sussistenza di iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, come rilevato da ispezione ipotecaria effettuata in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.40-41).

* * * * *

2) RISPOSTA ALL'INCARICO n.2

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

➤ 2.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

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 il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- ultima planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.9 P.IIa 989 Sub.27 (All.03);
- estratto di mappa catastale Fgl.9 P.IIa 989 (All.04);
- (ultimo progetto depositato) planimetrie di progetto (All.49) allegate alla CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N.216 (per edifici da civile abitazione in lotti 5 e 12 zona A del **PEEP**) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 13/07/1978 (All.48), e tavola planimetrie *stato di fatto* (All.50) allegata al PERMESSO DI ABITABILITA' O DI USO Registro Nuove Costruzioni Anno 1978 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 26/10/1984;
- Titolo di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati costituito da Atto di ASSEGNAZIONI DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. ██████████ Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983 (All.08).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 7/36

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 il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- ultima planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.14 P.IIa 493 Sub.4 graffata P.913 (All.11);
- estratto di mappa catastale Fgl.14 P.IIa 493-913 (All.12);
- Titoli di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati costituiti da:
 - ✓ Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduto in data 19/04/1983 registrata a Montevarchi il 17/09/1983 al n.29 Vol.370 (All.14), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.10239 R.P. n.7595 del 05/10/1983 (All.15), e Nota di Trascrizione R.G. n.8669 - R.P. n.6463 del 17/05/2022 (All.16);
 - ✓ Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduta in data 06/11/2015 registrata a Montevarchi il 11/07/2016 al n.494 Vol.9990 (All.17), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.14085 R.P. n.9821 del 07/10/2016 (All.18).

Come specificato in dettaglio al P.to 11.2_ della Consulenza, dalla ricerca effettuata non sono emersi titoli/provvedimenti/pratiche edilizie, conseguentemente non sussiste planimetria allegata all'ultimo progetto depositato o alla concessione in sanatoria.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	██████████ Proprietà, quota 1/1

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 il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- ultima planimetria catastale in atti (All.19);
- estratto di mappa catastale Fgl.14 P.IIa 51 (All.20);
- (ultimo progetto depositato) planimetria *stato di progetto* allegata alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno il 24/05/2002 con prot. n.7571 Pratica n.02/140 n.Reg.3080 (All.56);
- Titolo di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati costituito da Atto di Compravendita ai rogiti Dr. ██████████ Notaio data 31/07/2002 rep.n.25.257 racc.n.7.194 (All.22), con relativa Nota di Trascrizione R.G.14478 R.P.9776 del 02/08/2002 (All.23).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	██████████ Proprietà, quota 1/1

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 il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- ultima planimetria catastale in atti, u.i. F.9 P.623 Sub.29 (All.24);
- estratto di mappa catastale Fgl.9 P.IIa 623 (All.25);

- (ultimo progetto depositato) planimetria di progetto (All.64) allegata alla Licenza di Costruzione Edilizia N.2139 di Reg. (ampliamento per uso garages) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 05/02/1965 (All.63);
- Titolo di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati costituito da Atto di COMPRAVENDITA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 28/05/2004 rep.n.27.425 racc.n.8.120 (All.27), con relativa Nota di Trascrizione R.G.12256 R.P.7650 del 14/06/2004 (All.28).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	[REDACTED] Proprietà, quota 150/100000

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

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

conseguentemente il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- ultima planimetria catastale in atti, u.i. F.9 P.623 Sub.5 (All.29);
- estratto di mappa catastale Fgl.9 P.IIa 623 (All.25);
- (ultimo progetto depositato) planimetria di progetto del Piano Terreno (All.60) allegata all'Autorizzazione a Costruire N.1816 di Reg. rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 06/08/1963 (All.59).

Come specificato in dettaglio al precedente P.to 1.5_ della Consulenza, relativamente all'u.i. Sub.5 in questione:

- il CERTIFICATO NOTARILE in atti (All.02) non riporta i dati del titolo di provenienza e della relativa trascrizione (al par.2_ *storia ipotecaria*_ del certificato notarile, l'u.i. P.623 Sub.5 non risulta trattata);
- dall'ispezione ipotecaria effettuata (All.40-41-42) non è risultata nessuna inerente trascrizione a Favore del debitore [REDACTED];

L'u.i. in questione Sub.5 risulta essere una unità abitativa posta all'interno del fabbricato Id. Cat. al C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P.623 (medesimo fabbricato nel quale è inserita l'u.i. garage F.9 P.623 Sub.29 trattata al precedente P.to 2.4_), unità abitativa in comproprietà ad una molteplicità di soggetti. Il debitore [REDACTED] è divenuta titolare dei propri diritti sul garage P.623 Sub.29 per acquisto fatto dai Sigg.ri [REDACTED] con Atto di COMPRAVENDITA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 28/05/2004 rep.n.27.425 racc.n.8.120 (All.27) con relativa Nota di Trscrizione R.G.n.12256 R.P. n.7650 del 14/06/2004 (All.28), ed in detto atto e trascrizione (All.27-28) l'u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione non risulta trattata/menzionata (sia sotto il profilo dell'identificazione catastale, sotto il profilo della descrizione, che sotto il profilo della quota del diritto .

* * * * *

3) RISPOSTA ALL'INCARICO n.3

Sotto viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati rilevate dal CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 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.45) R.g. n.20036 R.p. n.3617 Pres. n.13 del 17/10/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 16/10/2008 Numero di repertorio 31627/10268

Notaio **NOTAIO** [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

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

Derivante da 0176 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Capitale € 120.000,00 Tasso interesse annuo 6,13% Tasso interesse semestrale -

Interessi € 120.000,00 Spese - **Totale € 240.000,00**

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

Presenza di condizione risolutiva - **Durata 15 anni**

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

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 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H901 - **SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - **Foglio 14 Particella 51 Subalterno 6**

Sezione urbana - **Foglio 14 Particella 846 Subalterno -**

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 56 metri quadri
Indirizzo VIA ROMA N. civico 10

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 989 Subalterno 27
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 7 vani
Indirizzo VIA NAPOLI N. civico 15

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [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' SUPERFICIARIA

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Terzo datore SI

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Terzo datore SI

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

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)

LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI COMPLESSIVE NUMERO 180 (CENTOOTTANTA) RATE MENSILI COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI SCADENTI L'U LTIMO GIORNO DI OGNI MESE DI CUI:A) LE PRIME NUMERO 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI AL SAGGIO DI INTERESSE FISSO NELLA MISURA STABILITA AL PRECEDENTE ART. 1 DEL 6,13%(SEI VIRGOLA TREDICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO; B) LE SUCCESSIVE NUMERO 60 (SESSANTA) RATE MENSILI AL SAGGIO CHE VERRA' A RISULTARE DALLA PARAMETRAZIONE APPRESSO INDICATA.LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERES SI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTT. 1 E 2 DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLA DATA E CON LE MODALITA' IVI PREVISTE DETERMINATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO. IL TASSO DI INTERESSE RELATIVO AL PERIODO DI AMMORTAMENTO REGOLATO A TASSO VARIABILE, SARA' DETERMINATO, AGGIUNGENDO AD UN A COMPONENTE FISSA CHE VIENE

STABILITA IN VIA DEFINITIVA NELLA MISURA DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI ANNUI, UNA COMPONENTE VARIABILE CHE SARA' RILEVATA DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO EQUIPOLLENTE CORRISPONDENTE A: - EURIBOR 1 MESE TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTE CEDENTE LA FINE DI OGNI MESE PER LA RATA SCADENTE L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO. QUALORA I DATI CONCERNENTI IL TASSO EURIBOR NON VENISSERO COME SOPRA PUBBLICATI NEL GIORNO DI RILEVAZIONE PREVISTO, SARA' PRESO A BASE CON LE STESS E MODALITA' IL VALORE DELL'EUR LIBOR A 1 MESE RILEVATO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE O DALLA PAGINA REUTERS-LIBOR0 1 PUBBLICATA A CURA DELLA BRITISH BANKERS ASSOCIATION.IL TASSO STESSO VERRA' A RISULTARE PER LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO REGOLATA A TASSO VARIABILE IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI INDICATE E VARIERA', TEMPO PER TEMPO, IN FUNZIONE DEL CITATO PARAMETRO .LE SUDETTE RATE MENSILI COMPENDERANNO OLTRE ALLA QUOTA DI CAPITALE , GLI INTERESSI AL TASSO SOPRA PREVISTO. IN CASO DI ESERCIZIO DELLA FACOLTA' DI ESTINZIONE ANTICIPATA PARZIALE O TOTALE DEL FINANZIAMENTO OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI 3 (TRE) PUNTI IL TASSO CONVENZIONALE COME SOPRA PATTUITO E TEMPO PER TEMPO APPLICATO.IPOTECA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 240.000,00 (DUECENTOQUARANTAMILA) CHE COMPRENDE OLTRE AL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI ORDINARI NELLA SUDETTA MISURA DEL 6,13%(SEI VIRGOLA TREDICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO SIA LE VARIAZIONI DEL DETTO TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4; L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; GLI INTERESSI MORATORI NELLA PATTUITA MISURA DEL 9,13%(NOVE VIRGOLA TREDICI PER CENTO) ANNUO, SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI, SULLE PREDETTE RATE E SULLE ALTRE SOMME DOVUTE E NON PAGATE; IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, ANCHE IN VIA COATTIVA, AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 40 DEL D.LGS. 1.9.1993 N. 385 E OGNI ALTRO ONERE, IVI COMPRESI IMPOSTE E TASSE DI CUI AL PATTO N. 5 LETT. A) DEL CAPITOLATO DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL RIMBORSO A NORMA DEL PRESENTE CONTRATTO, PER CINQUE ANNATE DI PREMIO ALLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE, PER SPESE LEGALI, GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI ANCHE SE NON RIPETIBILI AI SENSI DELL'ART. 393 COMMA DEL D.LGS. 1/9/1993 N. 385 LA SOMMA , COME SOPRA ISCRITTA, PER INTERESSI E ACCESSORI SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4. AGLI EFFETTI DELL'ART. 393 COMMA 1 DEL CITATO D.LGS. 1/9/1993 N. 385 E DELL'ART. 2839 N. 2 DEL CODICE CIVILE, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN [REDACTED] .

➤ **3.2_ ISCRIZIONE (All.46) R.g. n 7755 R.p. n.922 Pres. n. 28 del 10/06/2013**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 29/05/2013 Numero di repertorio 33876/12044

Notaio **NOTAIO** [redacted] Codice fiscale [redacted]
Sede [redacted]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**
Derivante da 0176 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Capitale € 45.000,00 Tasso interesse annuo 6,206% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - **Totale € 90.000,00**
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - **Durata 15 anni**
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H901 - **SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - **Foglio 9 Particella 989 Subalterno 27**
Natura A3 - **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
Consistenza 7 vani
Indirizzo **VIA NAPOLI N. civico 15**

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **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' SUPERFICIARIA**
Per la quota di **1/1**

Contro

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

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA' SUPERFICIARIA**
Terzo datore SI

Per la quota di **1/2** In regime di **SEPARAZIONE DI BENI**

Soggetto n. 2 In qualità di **TERZO DATORE DI IPOTECA**

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA' SUPERFICIARIA**
Terzo datore SI

Per la quota di **1/2** In regime di **SEPARAZIONE DI BENI**

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di **DEBITORE NON DATORE**

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

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)

➤ **3.3_ TRASCRIZIONE (All.47) R.g. n.11354 R.p. n.8108 Pres. n.35 del 23/07/2019**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**
Data 18/06/2019 Numero di repertorio 2141/2019
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI
AREZZO
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]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 6 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H901 - **SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 9 Particella 989 Subalterno 27*
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 7 vani
Indirizzo VIA NAPOLI N. civico 15

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H901 - **SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 9 Particella 159 Subalterno 5*
Sezione urbana - *Foglio 9 Particella 998 Subalterno -*
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 5 vani
Indirizzo VIA NAPOLI N. civico -

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune H901 - **SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 14 Particella 493 Subalterno 4*
Sezione urbana - *Foglio 14 Particella 913 Subalterno -*
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza -
Indirizzo VIA ROMA N. civico 15

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune H901 - **SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)**
Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 51 Subalterno 6
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 51 Subalterno 7
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 3 vani
Indirizzo VIA ROMA N. civico 10

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 623 Subalterno 29
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza -
Indirizzo VIALE GRAMSCI N. civico 41

Unità negoziale n. 6

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 623 Subalterno 5
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza -
Indirizzo VIALE GRAMSCI N. civico 41

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 7/36

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 150/100000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 7/36

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di 150/100000

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ω Ω

Nota dell'esperto

L'elenco delle Iscrizioni/Trascrizioni sopra riportate è stato rilevato dal CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 dal Dr. ██████████ Notaio (All.02), al quale deve essere fatto specifico riferimento, conseguentemente il sottoscritto non risulta responsabile di eventuali omissioni e/o inesattezze rispetto a quanto rilevabile dal CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 dal Dr. ██████████ Notaio (All.02).

Per una integrale visione del contenuto delle Iscrizioni/Trascrizioni dianzi elencate, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione allegata (All.45-46-47).

Viene specificato che non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento (come risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (All.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41).

Ω Ω

Evidenziazione dell'esperto

Come già specificato al P.to 1.1_ della presente Consulenza, relativamente al bene immobile pignorato catastalmente identificato al C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO in F.9 P. 989 Sub. 27, viene nuovamente evidenziato che soggetti esegutati ██████████ e ██████████ sono divenuti titolari dei propri diritti di **Proprietà Superficiaria** su l'u.i. in questione in virtù di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. ██████████ Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07) di cui alla relativa trascrizione di cui alla Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983 (All.08). Dal suddetto atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA (All.07) si rileva che le parti hanno chiesto tutte le agevolazioni fiscali ed i benefici previsti dalle leggi vigenti in materia di assegnazione a soci di cooperative edilizie ispirate a criteri di mutualità di alloggi di edilizia economico popolare, inoltre viene specificato che in detto atto (All.07) è riportato che: *“Le parti dichiarano di conoscere ed accettare la*

convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno rogata [REDACTED] il 13/07/1978 registrata a Montevarchi il 1 Settembre 1978 al n.2902 vol.149 mod.I". La convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno in questione risulta essere la CONVENZIONE ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 13/07/1978 rep.n.20528 racc.n.9121 registrata a Montevarchi il 01/09/1978 al n.2902 vol.149 (All.09), dalla quale si rileva (con estrema sintesi) **che le aree P.E.E.P. sulle quali è stata edificata l'u.i. in questione è di proprietà del Comune di S. Giovanni Valdarno**, P.E.E.P approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.147 del 07/05/1973 successivamente approvato con delibera Regione Toscana n.611 del 23/01/1974; **che il Comune di S. Giovanni ha concesso il diritto di superficie alla Cooperativa [REDACTED] per costruire sull'area edifici residenziali ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865, la concessione del diritto di superficie è fatta per la durata complessiva di ottanta anni**; che negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della Legge 22/10/1971 n.865 e della convenzione medesima; che il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati.

Il sottoscritto evidenzia la tipologia del diritto di Proprietà Superficiaria, la natura edificatoria dell'unità immobiliare in questione e l'importanza della dianzi menzionata Convenzione (All.09) della quale è riportata unicamente una estrema sintesi, conseguentemente si raccomanda al possibile futuro acquirente/aggiudicatario una attenta analisi dell'atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA del 16/06/1983 (All.07) e della CONVENZIONE del 13/07/1978 (All.09), e pertanto con la lettura della presente consulenza si intende che il futuro acquirente/aggiudicatario sia edotto del contenuto di detta documentazione (All.07-09).

* * * * *

4) RISPOSTA ALL'INCARICO n.4

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

➤ 4.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

L'unità immobiliare pignorata in questione risulta essere porzione di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (Subalterni), e conseguentemente soggetta a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

Il sottoscritto in sede di accesso/sopralluogo ha acquisito l'informazione che il condominio in questione risulta essere amministrato dal ██████████; conseguentemente relativamente all'u.i. pignorata in questione, il sottoscritto con mail del 04/04/2023 (All.75) ha richiesto all'amministratore condominiale informazioni così come indicate al P.to 4_ dell'incarico ricevuto, ed il ██████████ ██████████ ha risposto al sottoscritto con mail del 07/04/2023 (All.75) comprensiva di allegato "Rendiconto Consuntivo periodo 01/11/2022-31/03/2023" (All.76).

Sotto viene riportato in estratto il contenuto della mail ricevuta dall'amm. condominiale:

-- estratto All.75 --

- RIQUADRO OSCURATO -

Per una completa visione di quanto ricevuto si allegano:

- corrispondenza mail del 04/04/2023 e mail del 07/04/2023 (All.75), oltre inerente allegato "Rendiconto Consuntivo periodo 01/11/2022-31/03/2023" (All.76).

Considerato quanto sopra riportato, viene attribuito all'u.i. in questione un debito condominiale di Euro 2.704,45 (alla data **31/03/2023**), importo che verrà computato come abbattimento al valore stimato (*alla voce abbattimento per spese condominiali insolute*) come specificato/computato nel successivo P.to 17_ della Consulenza.

Il sottoscritto evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite dall'amm. condominiale come da documentazione allegata, conseguentemente avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene immobile in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	 Proprietà, quota 7/36

L'unità immobiliare pignorata in questione risulta essere porzione di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (Subalterni), e conseguentemente soggetta a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

In sede di accesso/sopralluogo:

- il comproprietario non esecutato presente, ha riferito che il fabbricato non risulta gestito da amm.re condominiale;
- non sono state trovate persone del vicinato a cui poter richiedere informazioni di carattere condominiale;
- non è stata rilevata la presenza di cartelli, targhe, o avvisi che rivelassero l'esistenza di un amministratore condominiale.

Considerato quanto sopra, non è stata rilevata l'esistenza di tabelle millesimali, e non è stata rilevata l'esistenza di un amministratore condominiale attualmente in carica per poter reperire informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri, nonché eventuali spese insolute relative all'ultimo biennio.

Il sottoscritto evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite al momento dell'accesso/sopralluogo, conseguentemente avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene immobile in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	 Proprietà, quota 1/1

L'unità immobiliare pignorata in questione risulta essere porzione di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (Subalterni), e conseguentemente soggetta a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

In sede di accesso/sopralluogo:

- il debitore non proprietario presente (delegato dalla proprietaria ai fini dell'accesso) ha riferito che il fabbricato non risulta gestito da amm.re condominiale;
- non sono state trovate persone del vicinato a cui poter richiedere informazioni di carattere condominiale;
- non è stata rilevata la presenza di cartelli, targhe, o avvisi che rivelassero l'esistenza di un amministratore condominiale.

Considerato quanto sopra, non è stata rilevata l'esistenza di tabelle millesimali, e non è stata rilevata l'esistenza di un amministratore condominiale attualmente in carica per poter reperire informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri, nonché eventuali spese insolute relative all'ultimo biennio.

Viene segnalato che nella corte esclusiva (v.foto 81, doc. fotografica_All.01) alla quale si accede dall'interno dell'unità immobiliare in questione, è stata rilevata la presenza di "chiusini", che dalle informazioni ricevute risultano essere "chiusini" di fossa biologica a servizio condominiale e pertanto situazione configurabile come servitù passiva di fatto (circostanza che non è stato possibile accertare in sede di accesso/sopralluogo).

Il sottoscritto evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite al momento dell'accesso/sopralluogo, conseguentemente avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene immobile in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	██████████ Proprietà, quota 1/1

L'unità immobiliare pignorata in questione risulta essere porzione di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (Subalterni), e conseguentemente soggetta a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

Il sottoscritto in sede di accesso/sopralluogo ha acquisito l'informazione che il condominio in questione risulta essere amministrato ██████████; conseguentemente relativamente all'u.i. pignorata in questione, il sottoscritto con mail del 04/04/2023 (All.77) ha richiesto all'amministratore condominiale informazioni così come indicate al P.to 4_ dell'incarico ricevuto, e ██████████ ██████████ ha risposto al sottoscritto con mail del 05/04/2023 (All.77) comprensiva dei seguenti allegati:

- "situazione versamenti al 05/04/2023" (All.78);
- "riparto consuntivo 21-22" (All.79);
- "bilancio preventivo 22-23" (All.80);

mail nella quale risulta riportato che non sono state deliberate spese di natura straordinaria; per una completa visione di quanto ricevuto si rimanda alla visione degli allegati in questione (All.78-79-80).

Sotto viene riportato un estratto della "situazione versamenti al 05/04/2023" (All.78);

-- estratto della "situazione versamenti al 05/04/2023" (All.78) --

- RIQUADRO OSCURATO -

Rilevato che la documentazione ricevuta è riferita al Condomino debitore esecutato [REDACTED], e non presenta distinzione di informazione tra le n.2 unità pignorate presenti nel fabbricato/condominio (Sub.29 e Sub.5); considerato quanto sopra riportato e considerato che l'u.i. Sub.5 trattata al successivo P.to 4.5_ della Consulenza risulta pignorata per una quota esigua (quota 150/100000) di marginale rilevanza sul complessivo delle n.2 uu.ii. pignorate, in questa fase il debito condominiale di Euro 537,02 (alla data **05/04/2023**) viene attribuito all'u.i. Sub.29 in questione, importo che verrà computato come abbattimento al valore stimato (*alla voce abbattimento per spese condominiali insolute*) come specificato/computato nel successivo P.to 17_ della Consulenza.

Il sottoscritto evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite dall'amm. condominiale come da documentazione allegata, conseguentemente avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene immobile in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 150/100000

L'unità immobiliare pignorata in questione risulta essere porzione di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (Subalterni), e conseguentemente soggetta a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

Viene segnalato che nella planimetria catastale (All.29) risulta riportata la dicitura "quartiere custode".

Il sottoscritto in sede di accesso/sopralluogo ha acquisito l'informazione che il condominio in questione risulta essere amministrato ██████████;

conseguentemente relativamente all'u.i. pignorata in questione, il sottoscritto con mail del 04/04/2023 (All.77) ha richiesto all'amministratore condominiale informazioni così come indicate al P.to 4_ dell'incarico ricevuto, e ██████████

██████████ ha risposto al sottoscritto con mail del 05/04/2023 (All.77) comprensiva dei seguenti allegati:

- "situazione versamenti al 05/04/2023" (All.78);
- "riparto consuntivo 21-22" (All.79);
- "bilancio preventivo 22-23" (All.80);

mail nella quale risulta riportato che non sono state deliberate spese di natura straordinaria; per una completa visione di quanto ricevuto si rimanda alla visione degli allegati in questione (All.78-79-80).

Rilevato che la documentazione ricevuta è riferita al Condomino debitore esecutato ██████████, e non presenta distinzione di informazione tra le n.2 unità pignorate presenti nel fabbricato/condominio (Sub.29 e Sub.5); tenuto conto di quanto riportato al precedente P.to 4.4_ della Consulenza, considerato quanto sopra riportato e considerato che l'u.i. Sub.5 in questione risulta pignorata per una quota esigua (quota 150/100000) di marginale rilevanza sul complessivo delle n.2 uu.ii. pignorate, in questa fase all'u.i. Sub.5 in questione non viene attribuito debito condominiale.

Il sottoscritto evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite dall'amm. condominiale come da documentazione allegata, conseguentemente avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene immobile in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

* * * * *

5) RISPOSTA ALL'INCARICO n.5

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

➤ 5.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

Il sottoscritto, evidenzia nuovamente che:

5.1.A) i soggetti esecutati ██████████ e ██████████ sono divenuti titolari dei propri diritti di **Proprietà Superficiaria** su l'u.i. in questione in virtù di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. ██████████ Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07) di cui alla relativa trascrizione di cui alla Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983 (All.08). Dal suddetto atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA (All.07) si rileva che le parti hanno chiesto tutte le agevolazioni fiscali ed i benefici previsti dalle leggi vigenti in materia di assegnazione a soci di cooperative edilizie ispirate a criteri di mutualità di alloggi di edilizia economico popolare, inoltre viene specificato che in detto atto (All.07) è riportato che: *“Le parti dichiarano di conoscere ed accettare la convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno rogata ██████████ il 13/07/1978 registrata a Montevarchi il 1 Settembre 1978 al n.2902 vol.149 mod.I”*. La convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno in questione risulta essere la CONVENZIONE ai rogiti Dr. ██████████ Notaio data 13/07/1978 rep.n.20528 racc.n.9121 registrata a Montevarchi il 01/09/1978 al n.2902 vol.149 (All.09), dalla quale si rileva (con estrema sintesi) **che le aree P.E.E.P. sulle quali è stata edificata l'u.i. in questione è di proprietà del Comune di S. Giovanni Valdarno**, P.E.E.P approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.147 del 07/05/1973 successivamente approvato con delibera Regione Toscana n.611 del 23/01/1974; **che il Comune di S. Giovanni ha concesso il diritto di superficie alla Cooperativa ██████████ per costruire sull'area edifici residenziali ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865, la concessione del diritto di superficie è fatta per la durata complessiva di ottanta anni;** che negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non

usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della Legge 22/10/1971 n.865 e della convenzione medesima; che il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati.

Il sottoscritto evidenzia la tipologia del diritto di Proprietà Superficiaria, la natura edificatoria dell'unità immobiliare in questione e l'importanza della diana menzionata Convenzione (All.09) della quale è riportata unicamente una estrema sintesi, conseguentemente si raccomanda al possibile futuro acquirente/aggiudicatario una attenta analisi dell'atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA del 16/06/1983 (All.07) e della CONVENZIONE del 13/07/1978 (All.09), e pertanto con la lettura della presente consulenza si intende che il futuro acquirente/aggiudicatario sia edotto del contenuto di detta documentazione (All.07-09).

1.1.B) I diritti di Proprietà Superficiaria in capo ai debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED], sono pervenuti ai debitori eseguiti in virtù di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07), assegnazione in parte pagata precedentemente all'atto, ed in parte pagata mediante accollo di quota dei mutui concessi alla [REDACTED] Società Cooperativa Edilizia a r.l. dalla Sezione di Credito Fondiario del [REDACTED] ai sensi della Legge 5/8/1978 n.457 e sss.mm.ii., al riguardo si allega Nota di Iscrizione 04/08/1980 R.P. n.1490 (All.10) dalla quale si rileva che il mutuo è stato concesso per il finanziamento del programma costruttivo, con interessi in parte a carico della parte mutuataria ed in parte a carico dello Stato.

Il sottoscritto, oltre a quanto sopra evidenziato ed oltre a quanto emergente dalla documentazione allegata di cui:

- Titolo di Provenienza e relativa trascrizione;
- CONVENZIONE col Comune di S. Giovanni Valdarno ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 13/07/1978 rep.n.20528 racc.n.9121 registrata a Montevarchi il 01/09/1978 al n.2902 vol.149;
- CERTIFICATO NOTARILE;
- documentazione di carattere urbanistico;
- documentazione di carattere catastale;
- ispezioni ipotecarie;

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori:

- diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 7/36

Il sottoscritto, oltre a quanto emergente dalla documentazione allegata di cui:

- Titolo di Provenienza e relativa trascrizione;
- CERTIFICATO NOTARILE;
- documentazione di carattere urbanistico;
- documentazione di carattere catastale;
- ispezioni ipotecarie;

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori:

- diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	██████████ Proprietà, quota 1/1

Il sottoscritto, oltre a quanto emergente dalla documentazione allegata di cui:

- Titolo di Provenienza e relativa trascrizione;
- CERTIFICATO NOTARILE;
- documentazione di carattere urbanistico;
- documentazione di carattere catastale;
- ispezioni ipotecarie;

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori:

- diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

In sede di accesso/sopralluogo (come già segnalato in precedenza), nella corte esclusiva (v.foto 81, doc. fotografica_All.01) alla quale si accede dall'interno dell'unità immobiliare in questione, è stata rilevata la presenza di "chiusini", che dalle informazioni ricevute risultano essere "chiusini" di fossa

biologica a servizio condominiale e pertanto situazione configurabile come servitù passiva di fatto, (circostanza che non è stato possibile accertare in sede di accesso/sopralluogo).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	██████████ Proprietà, quota 1/1

Il sottoscritto, oltre a quanto emergente dalla documentazione allegata di cui:

- Titolo di Provenienza e relativa trascrizione;
- CERTIFICATO NOTARILE;
- documentazione di carattere urbanistico;
- documentazione di carattere catastale;
- ispezioni ipotecarie;

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori:

- diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 150/100000

Il sottoscritto, oltre a quanto emergente dalla documentazione allegata di cui:

- CERTIFICATO NOTARILE;
- documentazione di carattere urbanistico;
- documentazione di carattere catastale;
- ispezioni ipotecarie;

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

Il sottoscritto, visto i Titoli di Provenienza, il CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 03/09/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.02) e 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.45) R.g. n.20036 R.p. n.3617 Pres. n.13 del 17/10/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 16/10/2008 *Numero di repertorio* 31627/10268

Notaio NOTAIO [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

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

Derivante da 0176 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Capitale € 120.000,00 *Tasso interesse annuo* 6,13% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi € 120.000,00 *Spese - Totale* € 240.000,00

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

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 1.259,00, di cui:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 1.200,00 (0,50% di Euro 240.000,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00.

➤ 6.2_ ISCRIZIONE (All.46) R.g. n.7755 R.p. n.922 Pres. n. 28 del 10/06/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 29/05/2013 *Numero di repertorio* 33876/12044

Notaio NOTAIO [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

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

Derivante da 0176 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Capitale € 45.000,00 *Tasso interesse annuo* 6,206% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi - Spese - Totale € 90.000,00

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

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 509,00, di cui:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 450,00 (0,50% di Euro 90.000,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00.

➤ **6.3_ TRASCRIZIONE (All.47) R.g. n.11354 R.p. n.8108 Pres. n.35 del 23/07/2019**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 18/06/2019 *Numero di repertorio* 2141/2019

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI AREZZO

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

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

- ✓ 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 2.062,00 (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 preposto soggetto/ufficio competente sulle base delle imposizioni vigenti nel momento.

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.

Ω Ω

Il sottoscritto evidenzia nuovamente che il diritto pignorato del bene immobile catastalmente identificato al **C.F.** di S. GIOVANNI VALDARNO in F.9 P.989 Sub.27 (abitazione _ P.E.E.P, in S. Giovanni Valdarno Via Napoli n.15) risulta essere **Proprietà superficaria**.

* * * * *

7) RISPOSTA ALL'INCARICO n.7

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.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ✓ ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

Viene premesso che la descrizione appresso riportata dell'unità immobiliare pignorata in questione, risulta essere la descrizione del bene nello stato ed utilizzo in cui il bene si trovava al momento dell'accesso sopralluogo effettuato il giorno 03/04/2023.

Trattasi di u.i. inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), **inserito in area P.E.E.P. (piani per l'edilizia economica e popolare)**, fabbricato che presenta struttura portante in elevazione costituita in c.a., e precisamente:

- n.1 appartamento di abitazione sviluppato al Piano 4° (servito da ascensore condominiale), ubicato in Comune di in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Via Napoli n.15;
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.9 P.IIa n.989 Sub.27, Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 7 vani, Rendita Euro 560,36, come da visura catastale (All.05);
- formata da:
 - n.1 ampio vano adibito a ingresso-soggiorno;
 - n.1 cucina con contiguo piccolo ripostiglio;
 - n.1 disimpegno;
 - n.3 vani adibiti a camera;
 - n.2 servizi igienici;
 - n.2 terrazze (n.1 sul fronte e n.1 sul retro).

L'appartamento in questione presenta:

- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- ambienti interni pavimentati con rettangoli di cotto (zona giorno), parquet di legno (zona notte), mattonelle in materiale ceramico (servizi igienici);

- finestre e porte-finestre in legno con inserti vetrati, dotate esternamente di tapparelle avvolgibili;
- pareti esterne orientate a Nord/Est e Sud/Ovest, parete in aderenza ad altra unità immobiliare di altra proprietà, parete in aderenza al vano scala condominiale.

L'appartamento in questione, in linea generale risulta essere in buone/normali condizioni di manutenzione ed uso.

All'appartamento in questione si accede mediante passaggio da vano scala condominiale, vano scala condominiale che risulta dotato di ascensore condominiale.

Risulta inoltre compresa nell'unità immobiliare, n.1 cantina posta al Piano Terreno del medesimo fabbricato.

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

- della planimetria catastale (All.03);
- della documentazione fotografica (All.01).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.115,00 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

Nell'u.i. 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;

al riguardo, come già evidenziato e specificato al precedente P.to 1.1_ della Consulenza, si porta nuovamente in evidenza che i **posti macchina** (seppur nell'atto di provenienza All.07_ vengono descritti fra le parti di uso comune, per le ragioni evidenziate e specificate al precedente P.to 1.1_ della Consulenza) **non risultano compresi nella presente consulenza e nel relativo lotto formato.**

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	 Proprietà, quota 7/36

Viene premesso che la descrizione appresso riportata dell'unità immobiliare pignorata in questione, risulta essere la descrizione del bene nello stato ed utilizzo in cui il bene si trovava al momento dell'accesso sopralluogo effettuato il giorno 11/04/2023.

Trattasi di u.i. inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), fabbricato che presenta struttura portante in elevazione costituita da pareti in muratura, e precisamente:

- n.1 appartamento di abitazione sviluppato al Piano 1°, ubicato in Comune di in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Via Roma n.15;
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.14 P.IIa n.493 Sub.4 graffata P.IIa 913, Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani, Rendita Euro 268,56, come da visura catastale (All.13);
- formata da:
 - n.1 ingresso-disimpegno;
 - n.1 cucina;
 - n.1 vano adibito a soggiorno;
 - n.1 vano adibito a camera;
 - n.1 servizio igienico.

L'appartamento in questione presenta:

- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- ambienti interni pavimentati con mattonelle in materiale ceramico (monocottura);
- finestre e porte-finestre in legno con inserti vetrati, dotate esternamente di persiane in legno;
- altezze degli ambienti superiori a ml.2,70;
- pareti esterne orientate a Nord/Ovest, Sud/Est, parete in aderenza ad altra unità immobiliare di altra proprietà ed in aderenza al vano scala condominiale.

L'appartamento in questione, in linea generale risulta essere in ordinarie condizioni di manutenzione ed uso.

All'appartamento in questione si accede mediante passaggio da vano scala condominiale.

Risulta inoltre compreso nell'unità immobiliare, un resede esclusivo (P.913) ove insiste una capanna (illegittima/abusiva, v. P.to 11.2_ della Consulenza), al quale si accede mediante un passaggio pedonale comune, passaggio comune avente ingresso pedonale dalla Via Roma.

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

- della planimetria catastale (All.11);
- della documentazione fotografica (All.01).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.60,00 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138); al riguardo viene specificato che nel calcolo della superficie, l'area occupata dalla capanna (illegittima/abusiva) risulta computata come area scoperta.

Nell'u.i. 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.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	████████████████████ Proprietà, quota 1/1

Viene premesso che la descrizione appresso riportata dell'unità immobiliare pignorata in questione, risulta essere la descrizione del bene nello stato ed utilizzo in cui il bene si trovava al momento dell'accesso sopralluogo effettuato il giorno 12/04/2023.

Trattasi di u.i. inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), fabbricato che presenta struttura portante in elevazione costituita da pareti in muratura, e precisamente:

- n.1 magazzino/locale di deposito sviluppato al Piano Terreno, ubicato in Comune di in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Via Roma n.10;

- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.14 P.IIa n.51 Sub.6 graffata Sub.7, Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 3 vani, Rendita Euro 588,76, come da visura catastale (All.21);
- formata da:
 - n.1 ambiente ingresso-disimpegno;
 - n.2 ambienti/vani principali;
 - n.1 servizio w.c. con anti-w.c.;
 - n.1 corte esclusiva.

L'unità immobiliare in questione (v. visura catastale All.21) risulta catastalmente censita con categoria catastale **A/10 (uffici e studi privati)**, e nell'ultima planimetria catastale in atti (All.19) risulta riportata la dicitura **ufficio**; attualmente (tenuto conto della DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno il 24/05/2002 con prot. n.7571 Pratica n.02/140 n.Reg.3080_All.56) l'u.i. presenta destinazione d'uso urbanistica **magazzino** (categoria funzionale: commerciale), situazione specificata in dettaglio ai successivi P.ti 9.3_ e 11.3_ della Consulenza).

L'unità immobiliare in questione presenta:

- pareti interne prevalentemente intonacate;
- ambienti interni pavimentati con mattonelle in materiale ceramico;
- portoncino di ingresso in legno, finestre/finestre a tetto (aperture/bucature verso l'esterno) in legno con inserti vetrati;
- altezze degli ambienti (ingr.-dis. h. ml.3,33, vano.1 h. ml.3,40, vano.2 h.max ml.3,23, h.min. ml.2,44);
- pareti perimetrali prevalentemente in aderenza ad altre unità immobiliari di altra proprietà.

L'unità immobiliare in questione, in linea generale risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione ed uso; in particolare viene segnalata evidente presenza di umidità nelle parti basse delle pareti con scrostature dell'intonaco.

All'unità immobiliare in questione si accede mediante passaggio da ingresso/corridoio condominiale.

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

- della planimetria catastale (All.19) previo tener conto della non conformità della medesima come specificato in dettaglio al successivo P.to 9.3_ della Consulenza);
- della documentazione fotografica (All.01).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.55,00 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

Nell'u.i. 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.

In sede di accesso/sopralluogo (come già segnalato in precedenza), nella corte esclusiva (v.foto 81, doc. fotografica_All.01) alla quale si accede dall'interno dell'unità immobiliare in questione, è stata rilevata la presenza di "chiusini", che dalle informazioni ricevute risultano essere "chiusini" di fossa biologica a servizio condominiale e pertanto situazione configurabile come servitù passiva di fatto, (circostanza che non è stato possibile accertare in sede di accesso/sopralluogo).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	 Proprietà, quota 1/1

Viene premesso che la descrizione appresso riportata dell'unità immobiliare pignorata in questione, risulta essere la descrizione del bene nello stato ed utilizzo in cui il bene si trovava al momento dell'accesso sopralluogo effettuato il giorno 03/04/2023.

Trattasi di una u.i. inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), fabbricato che presenta struttura portante in elevazione in elevazione costituita in c.a., e precisamente:

- n.1 ambiente posto al Piano S1 (1° livello sottostrada) del fabbricato sito in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Viale Gramsci snc;
formato da un unico locale avente legittima utilizzazione/destinazione urbanistica a **garage**, attualmente utilizzato e utilizzabile come **magazzino/locale di deposito** in conseguenza a successiva realizzazione di parete (non portante) in assenza di titolo edificatorio e pertanto **illegittima**, parete (v.foto 85, doc. fotografica_All.01) che **di fatto impedisce l'accesso carrabile**

all'unità immobiliare e relativamente alla quale è stata prevista una rimessa in pristino allo *stato legittimo* mediante demolizione della parete medesima (v . P.to 11.4_ della Consulenza);

- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.9 P.IIa n.623 Sub.29, Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 17 mq., Rendita Euro 75,51, come da visura catastale (All.26);

L'unità immobiliare in questione presenta h. di ml.2,04, pareti interne intonacate, porta di ingresso pedonale in metallo, ed in linea generale risulta essere in ordinarie condizioni di manutenzione ed uso.

All'interno dell'unità immobiliare in questione si accede (attualmente) in modalità pedonale (v.foto 85_ doc. fotografica_All.01), previo passaggio da corsello carrabile condominiale e resede condominiale (v.foto 84-83, doc. fotografica_All.01), resede avente accesso carrabile condominiale (v.foto 83, doc. fotografica_All.01) su Viale Gramsci senza num. civico (lato Dx del fabbricato civ. n.41).

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

- della planimetria catastale (All.24) previo tener conto della non conformità della medesima come specificato in dettaglio al successivo P.to 9.4_ della Consulenza);
- della documentazione fotografica (All.01).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.19,00 (superficie lorda raggugliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

Nell'u.i. 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.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	 Proprietà, quota 150/100000

Viene premesso che la descrizione appresso riportata dell'unità immobiliare pignorata in questione, risulta essere la descrizione del bene nello stato ed utilizzo in cui il bene si trovava al momento dell'accesso sopralluogo effettuato il giorno 04/04/2023.

Trattasi di u.i. inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), fabbricato che presenta struttura portante in elevazione costituita in c.a., e precisamente:

- n.1 appartamento di abitazione sviluppato al Piano Terreno, ubicato in Comune di in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Viale Gramsci n.41;
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.9 P.IIa n.623 Sub.5, Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 161,39, come da visura catastale (All.30);
- formata da:
 - n.1 ingresso-disimpegno;
 - n.1 cucina;
 - n.1 vano utile (camera);
 - n.1 servizio igienico.

Viene segnalato che nella planimetria catastale (All.29) risulta riportata la dicitura “*quartiere custode*”.

L'appartamento in questione presenta:

- pareti interne intonacate;
- ambienti interni pavimentati con mattonelle in cemento-graniglia e mattonelle in materiale ceramico per quanto al servizio igienico;
- finestre in legno con inserti vetriati, dotate esternamente di tapparelle avvolgibili;
- pareti esterne orientate a Nord/Est e Nord/Ovest, parete in aderenza ad altra unità immobiliare di altra proprietà, parete in aderenza al vano scala condominiale.

L'appartamento in questione, in linea generale risulta essere in scarse condizioni di manutenzione ed uso.

All'appartamento in questione si accede mediante passaggio da vano scala condominiale, vano scala condominiale che risulta dotato di ascensore condominiale.

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

- della planimetria catastale (All.29);
- della documentazione fotografica (All.01).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.44,00 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

Nell'u.i. 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;

* * * * *

8) RISPOSTA ALL'INCARICO n.8

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento (All.47) R.g. n.11354 R.p. n.8108 Pres. n.35 del 23/07/2019, risulta corrispondente all'identificazione catastale attuale dei beni (identificazione desunta dalle visure catastali allegate).

* * * * *

9) RISPOSTA ALL'INCARICO n.9

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

➤ 9.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

Il sottoscritto ha proceduto a confrontare lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti dell'u.i. Fgl.9 P.IIa n.989 Sub.27 (All.03) con lo *stato attuale/rilevato*, e dal confronto ha riscontrato alcune incoerenze di lieve entità.

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

Ω Ω Ω

➤ 9.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 7/36

Il sottoscritto ha proceduto a confrontare lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti dell'u.i. Fgl.14 P.IIa n.493 Sub.4 graffata P.913 (All.11) e nella mappa catastale (All.12), con lo *stato attuale/rilevato*, e dal confronto è emerso che:

- per quanto all'abitazione (P.493 Sub. 4), la planimetria catastale in atti (All.11) è risultata conforme a quanto rilevato;

- per quanto alla capanna (P.913), la medesima non risulta rappresentata nella planimetria catastale (All.11), nonché non risulta rappresentata nella relativa mappa catastale (All.12);
relazionato quanto sopra ne consegue che l'ultima planimetria catastale in atti (All.11) dell'u.i. in questione e la relativa mappa catastale (All.12) risultano essere **non conformi** (per quanto riguarda la capanna).

Considerato che:

- la capanna in questione è stata considerata illegittima/abusiva con violazioni passibili di sanzionamento, non sanabile, e relativamente alla quale è stata prevista una rimessa in pristino dell'area allo *stato legittimo* mediante demolizione della capanna medesima (v . P.to 11.2_ della Consulenza);
- nel caso in cui venisse aggiornato il catasto all'attualità, si andrebbe a riportare in catasto un manufatto illegittimo/abusivo, e successivamente alla demolizione della capanna occorrerebbe nuovamente aggiornare il catasto (riportando il catasto all'attuale rappresentazione in atti), il tutto con conseguente dilatamento dei tempi ed ulteriori costi/oneri alla procedura;
- la planimetria catastale in atti (All.11) e la mappa catastale (All.12), rappresentano comunque l'area (P.913) ove insiste la capanna;

il sottoscritto, seppur sussistente l'obbligo di aggiornare il catasto, per le motivazioni dianzi riportate, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	 Proprietà, quota 1/1

Reperito l'ultima planimetria catastale in atti dell'u.i. F.14 P.IIa n.51 Sub.6 graffata P.51 Sub.7 (All.19) e la visura catastale (All.21), il sottoscritto ha proceduto ad esaminare/confrontare quanto reperito con quanto rilevato, e dall'esame/confronto è stata rilevata una situazione catastale **non conforme**, non conformità appresso descritta in sintesi:

- nella planimetria catastale in atti (All.19):
 - ✓ (nell'ambiente centrale contiguo la corte) risulta rappresentato un setto divisorio, setto divisorio che attualmente non risulta esistente;
 - ✓ (nell'ambiente di ingresso) non risulta rappresentato un esistente piccolo setto divisorio (in apparenza avente funzione di setto divisorio di cabina spogliatoio);
 - ✓ sono state rilevate incoerenze di modesta entità inerenti il dimensionamento degli ambienti ed il posizionamento/dimensionamento delle aperture;
- l'u.i. F.14 P.51 Sub.6 graffata P.51 Sub.7 (v. visura catastale All.21) risulta censita con categoria catastale **A/10 (uffici e studi privati)**, e nell'ultima planimetria catastale in atti (All.19) risulta riportata la dicitura **ufficio**; attualmente l'u.i. in questione (tenuto conto della DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno il 24/05/2002 con prot. n.7571 Pratica n.02/140 n.Reg.3080_All.56, e di tutto quanto relazionato al successivo P.to 11.3_) presenta destinazione d'uso urbanistica **magazzino** (categoria funzionale: commerciale).

Rilevata la non conformità catastale come dianzi relazionato, seppur sussistente l'obbligo di aggiornare il catasto (con particolare riferimento alla destinazione d'uso), considerato che:

- la planimetria catastale in atti individua comunque la perimetrazione/consistenza globale dell'u.i. nel suo complesso;
- che l'u.i.u. è affetta da difformità edilizie (descritte al P.to 11.3_ della Consulenza) per le quali è stata prevista la possibilità di sanatoria, e che nel caso in cui venisse aggiornato il catasto all'attualità, si andrebbero a riportare in catasto difformità urbanistiche;
- che l'aggiornamento catastale avrebbe determinato un dilatamento dei tempi ed ulteriori costi/oneri alla procedura;

il sottoscritto, in considerazione delle motivazioni sopra esposte, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto, rimandando l'aggiornamento del catasto in una fase successiva, quantificando il relativo costo in **Euro 650,00** (onorario 600,00+tributi catastali 50,00) oltre iva e cnp.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	 Proprietà, quota 1/1

Reperito l'ultima planimetria catastale in atti dell'u.i. F.9 P.IIa n.623 Sub.29 (All.24) e la visura catastale (All.26), il sottoscritto ha proceduto ad esaminare/confrontare quanto reperito con quanto rilevato, e dall'esame/confronto è stata riscontrata una situazione catastale **non conforme**, non conformità appresso descritta in sintesi:

- la planimetria catastale in atti (All.24) risulta essere rispondente allo stato attualmente rilevato ad eccezione della attuale/esistente parete in corrispondenza dell'accesso (v.foto 85, doc. fotografica_All.01) che non risulta rappresentata in planimetria catastale (parete urbanisticamente illegittima); la presenza di detta parete di fatto impedisce l'accesso carrabile all'unità immobiliare in questione attualmente censita con categoria catastale **C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)**, e conseguentemente all'attualità l'unità in questione di fatto risulta essere utilizzata e utilizzabile come **magazzino/locale di deposito**, utilizzazione non conforme (impropria/illegittima) a quanto urbanisticamente legittimato (il tutto come specificato in dettaglio al successivo P.to 11.4_ della Consulenza).

Relazionato quanto sopra ne consegue che l'ultima planimetria catastale in atti (All.24) dell'u.i. in questione risulta essere **non conforme**.

Considerato che:

- la parete in questione è risultata illegittima/abusiva, e relativamente alla quale è stata prevista una rimessa in pristino allo *stato legittimo* mediante demolizione della parete medesima (v . P.to 11.4_ della Consulenza);
- nel caso in cui venisse aggiornato il catasto all'attualità, si andrebbe a riportare in catasto una situazione illegittima, nonché verrebbe a determinarsi un dilatamento dei tempi ed ulteriori costi/oneri alla procedura;
- successivamente la rimessa in pristino allo stato legittimo mediante demolizione della parete in questione, la planimetria catastale risulterà conforme;
- la planimetria catastale in atti (All.24), individua comunque la perimetrazione e la consistenza globale dell'u.i. nel suo complesso,

il sottoscritto, seppur sussistente l'obbligo di aggiornare il catasto, per le motivazioni dianzi riportate, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 150/100000

Il sottoscritto ha proceduto a confrontare lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti dell'u.i. F.9 P.IIa n.623 Sub.5 (All.29) con lo *stato attuale/rilevato*, e dal confronto ha riscontrato la conformità della planimetria medesima.

Viene specificato che l'u.i. in questione F.9 P.623 Sub.5 risulta catastalmente intestata alla debitrice esecutata ██████████ per la quota di proprietà pari a 150/100000 come da visura catastale (All.30), ma che dalla documentazione depositata in atti e dalle ricerche effettuate dal sottoscritto non è stato riscontrato inerente atto traslativo e trascrizione che abbia trattato detta u.i. abitativa F.9 P.623 Sub.5 (sia sotto il profilo dell'identificazione catastale, sotto il profilo della descrizione, che sotto il profilo della quota del diritto) a favore della debitrice esecutata ██████████, come specificatamente riportato in dettaglio al P.to 1.5_ della Consulenza.

* * * * *

10) RISPOSTA ALL'INCARICO n.10

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

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

Il bene pignorato in questione, dal Regolamento Urbanistico comunale risulta inserito in zona classificata come "sottozona TNF – Tessuti di nuova formazione" di cui all'Articolo 19.3bis delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per una identificazione della zona urbanistica e delle correlate Norme Tecniche di Attuazione, si allega estratto della Tavola E07_RU_tav03 di RU (All.68) ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Articolo 19.3bis (All.69).

Il sottoscritto ricorda nuovamente (quanto più volte in precedenza evidenziato), che il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in questione è stato edificato in area **P.E.E.P.** (P.E.E.P approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.147 del 07/05/1973 successivamente approvato con delibera Regione Toscana n.611 del 23/01/1974), **area di proprietà del Comune di S. Giovanni Valdarno**, e che relativamente alla quale è stata stipulata convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno di cui alla **CONVENZIONE ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 13/07/1978** rep.n.20528 racc.n.9121 registrata a Montevarchi il 01/09/1978 al n.2902 vol.149 (All.09).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	[REDACTED] Proprietà, quota 7/36

Il bene pignorato in questione, dal Regolamento Urbanistico comunale:

- per quanto al fabbricato (P.493) ove è inserita l'abitazione, risulta inserito in zona classificata come "n E/U edifici storici urbani e del territorio aperto" di cui all'Articolo 15 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;
- per quanto all'area (P.913) ove insiste la capanna, risulta inserita in zona classificata come "ES_TC edifici storici nella città consolidata" di cui all'Articolo 19.3ter delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per una identificazione della zona urbanistica e delle correlate Norme Tecniche di Attuazione, si allega estratto della Tavola E07_RU_tav03 di RU (All.70) ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Articolo 15 (All.71) e Articolo 19.3ter (All.72).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	██████████ Proprietà, quota 1/1

Il bene pignorato in questione, dal Regolamento Urbanistico comunale risulta inserito in zona classificata come “*n E/U edifici storici urbani e del territorio aperto*” di cui all’Articolo 15 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, ed in zona classificata come “*ES_TC edifici storici nella città consolidata*” di cui all’Articolo 19.3ter delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per una identificazione della zona urbanistica e delle correlate Norme Tecniche di Attuazione, si allega estratto della Tavola E07_RU_tav03 di RU (All.70) ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Articolo 15 (All.71) e Articolo 19.3ter (All.72).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	██████████ Proprietà, quota 1/1

Il bene pignorato in questione, dal Regolamento Urbanistico comunale risulta inserito in zona classificata come “*zona TC – città consolidata*” di cui all’Articolo 19 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per una identificazione della zona urbanistica e delle correlate Norme Tecniche di Attuazione, si allega estratto della Tavola E07_RU_tav03 di RU (All.73) ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Articolo 19 (All.74).

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	 Proprietà, quota 150/100000

Il bene pignorato in questione, dal Regolamento Urbanistico comunale risulta inserito in zona classificata come “zona TC – città consolidata” di cui all'Articolo 19 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per una identificazione della zona urbanistica e delle correlate Norme Tecniche di Attuazione, si allega estratto della Tavola E07_RU_tav03 di RU (All.73) ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Articolo 19 (All.74).

* * * * *

11) RISPOSTA ALL'INCARICO n.11

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

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	 Proprietà superficiaria, quota 1/2  Proprietà superficiaria, quota 1/2

In Primo Luogo il sottoscritto ha proceduto a cercare presso l'archivio comunale di S. Giovanni Valdarno (con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dal Titolo 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 dell'unità immobiliare pignorata in questione e/o successive all'edificazione.

Dalla ricerca effettuata sono emersi i seguenti titoli/provvedimenti/pratiche edilizie:

- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N.216 (per edifici da civile abitazione in lotti 5 e 12 zona A del **PEEP**) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 13/07/1978 (All.48), e relativa tavola planimetrie di progetto (All.49);
- PERMESSO DI ABITABILITA' O DI USO Registro Nuove Costruzioni Anno 1978 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 26/10/1984 con relativa tavola planimetrie *stato di fatto* (All.50).

Rilevato lo stato dei luoghi, è stato proceduto a confrontare quanto rilevato in loco con la documentazione reperita, e dal confronto è emerso che l'unità immobiliare in questione:

- è risultata **non conforme** agli elaborati grafici allegati alla CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N.216/1978 (All.49), non conformità appresso descritte in sintesi:
 - ✓ per quanto riguarda la cantina, è stata rilevata non conformità inerente la posizione della porta di accesso (lieve traslamento);
 - ✓ per quanto riguarda l'abitazione sono state rilevate una serie di non conformità inerenti la disposizione interna degli ambienti, la presenza di un caminetto (nel soggiorno) con relativa canna fumaria con sbocco in copertura, le finestrate (rilevata finestra anziché porta-finestra di progetto), ed inerenti la terrazza posizionata sul lato retro dell'edificio (è stata rilevata una terrazza mentre il progetto prevedeva n.2 terrazze di minore lunghezza);
- è risultata **non conforme** agli elaborati grafici *stato di fatto* allegati al PERMESSO DI ABITABILITA' O DI USO Registro Nuove Costruzioni Anno 1978 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 26/10/1984 (All.50), non conformità appresso descritte in sintesi:
 - ✓ per quanto riguarda la cantina, è stata rilevata non conformità inerente la posizione della porta di accesso (lieve traslamento);
 - ✓ per quanto riguarda l'abitazione sono state rilevate non conformità inerenti le pareti interne (diversa presenza di pareti/tramezzi rispetto all'elaborato grafico depositato), la presenza di un caminetto (nel soggiorno), ed inoltre sono state rilevate alcune incoerenze (di vario genere) di modesta entità.

In seguito alle incoerenze/non conformità rilevate, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'ufficio urbanistica comunale informazioni ed un parere sulla legittimità e/o sanabilità dell'unità immobiliare in questione; l'ufficio comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale, in quanto in merito alla legittimità e/o sanabilità degli immobili ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Rilevato quanto sopra riportato, sentito le indicazioni del personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale, tenuto conto:

- del PERMESSO DI ABITABILITA' O DI USO Reg. N.C. Anno 1978 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 26/10/1984 e della relativa documentazione allegata (All.50);
- della planimetria catastale registrata il 06/04/1981 (All.03);
- dell'aspetto e conformazione architettonica dell'interno dell'unità e degli esterni dell'intero fabbricato;

risulterebbe plausibile supporre che l'unità immobiliare in questione non sia stata oggetto di interventi (che abbiano richiesto titolo edilizio) successivi la sua edificazione, e conseguentemente, in considerazione della vigente normativa in materia urbanistico/edilizia nonché della prassi adottata dal Comune di S. Giovanni Valdarno, le incoerenze/non conformità rilevate potrebbero eventualmente non essere identificate come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento, e regolarizzate mediante deposito al Comune di *"attestazione dello stato legittimo"* ai sensi dell'art.198 della L.R. 10/11/2014 n.65, comunque il sottoscritto (considerata la particolarità del caso) in via cautelativa identifica le incoerenze/non conformità rilevate come difformità urbanistiche sanabili a mezzo di deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno 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 3.800,00 oltre I.V.A. (comprensivo di oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.).

In merito alla sanabilità/regolarizzazione delle rilevate non conformità, si richiama a valore di integrazione di quanto sopra relazionato, quanto specificato e riportato nella *"Specificazione dell'esperto inerente tutti i beni pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato"* e nella *"Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili"*, riportate in coda al presente P.to 11_ della Consulenza.

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa depositare, il sottoscritto ritiene che l'immobile pignorato:

- 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 3.800,00 oltre I.V.A. (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

Il sottoscritto 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, altresì viene specificato che la relazionata analisi urbanistica riguarda esclusivamente le unità immobiliari pignorate e non comprende l'analisi urbanistica delle parti comuni/condominiali.

Come meglio specificato al successivo P.to 15.1_ 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 Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	████████████████████ Proprietà, quota 7/36

In Primo Luogo il sottoscritto ha proceduto a cercare presso l'archivio comunale di S. Giovanni Valdarno (con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dal Titolo 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 dell'unità immobiliare pignorata in questione e/o successive all'edificazione. Dalla ricerca effettuata non sono emersi titoli/provvedimenti/pratiche edilizie, e non è emerso PERMESSO DI ABITABILITA' O DI USO.

Viene specificato che l'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare in questione risulta schedato al Comune di S. Giovanni Valdarno con scheda UTOE 04-068U-ID_EDIFICIO 3457 (All.51), scheda non rilevante ai fini dell'indicazione della conformità urbanistica.

In considerazione del fatto che non sono emersi titoli/provvedimenti/pratiche edilizie, ai fini dell'indicazione della conformità urbanistica dell'unità immobiliare in questione, in assenza di documentazione urbanistica comunale di riferimento (Licenze, Concessioni, Permessi di Costruire, Autorizzazioni ect.) viene presa a riferimento la documentazione catastale in atti, pertanto è stato proceduto a cercare la documentazione catastale in atti e dalla ricerca sono emerse:

- planimetria catastale di impianto (All.52), planimetria non attuale (superata dalla successiva planimetria);
- planimetria catastale attuale (All.11), ultima planimetria in atti registrata il 23/02/2017.

Dalla documentazione reperita si rileva che l'unità immobiliare in questione è stata edificata in epoca ante anno 1940.

Rilevato lo stato dei luoghi, è stato proceduto a confrontare quanto rilevato in loco con la documentazione catastale reperita, e dal confronto è emerso che:

- per quanto all'abitazione (P.493 Sub.4), la medesima è risultata conforme alla planimetria catastale attuale (All.11) ma **non conforme** alla planimetria catastale di impianto (All.52), pertanto ne consegue che nel lasso di tempo intercorso tra la data della planimetria catastale di impianto e la data della planimetria catastale attuale, l'abitazione è stata interessata (in assenza del necessario/i titolo edilizio/i) da intervento/i edilizio/i (frazionamento e fusione, modifiche interne), e conseguentemente le incoerenze/non conformità rilevate vengono identificate come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento;
- per quanto alla capanna (P.913), la medesima non risulta rappresentata nella planimetria catastale di impianto (All.52), e non risulta rappresentata nella planimetria catastale attuale registrata il 23/02/2017 (All.11), conseguentemente la capanna in questione (seppur presenti elementi e caratteristiche costruttive compatibili con una datazione ante-2017) in assenza di documentazione che ne comprovi la legittima esistenza e/o edificazione viene considerata **illegittima/abusiva** con violazioni passibili di sanzionamento.

In seguito alle incoerenze/non conformità rilevate, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'ufficio urbanistica comunale informazioni ed un parere sulla legittimità e/o sanabilità dell'unità immobiliare in questione; l'ufficio comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale, in quanto in merito alla legittimità e/o sanabilità degli immobili ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Rilevato quanto sopra riportato, sentito le indicazioni del personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale, tenuto conto della documentazione rilevata, della vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, il sottoscritto:

- per quanto alle incoerenze/non conformità rilevate nell'appartamento (P.493 Sub.4), identificate come difformità urbanistiche, ritiene e ipotizza che le medesime potrebbero essere **sanabili** a mezzo di deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno 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 4.500,00 oltre I.V.A. (comprensivo di oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.); al riguardo viene specificato che quanto sopra riportato è riferito esclusivamente all'aspetto inerente la normativa prettamente urbanistica/architettonica e non comprende una valutazione specifica degli aspetti inerenti la normativa strutturale, in particolare viene evidenziato che il rilevato/i l'intervento/i edilizio/i realizzato/i in assenza del necessario/i titolo edilizio ha/hanno interessato parti strutturali del fabbricato, conseguentemente risulta necessario (ai fini della sanabilità) verificare e certificare che quanto realizzato sia rispondente alla normativa di carattere strutturale, verifica e certificazione che assume diversa rilevanza e complessità in relazione all'epoca di realizzazione degli interventi ed alla correlata normativa strutturale, in particolare occorre determinare se gli interventi strutturali siano stati realizzati antecedentemente o successivamente la classificazione della zona sismica del territorio comunale di S. Giovanni Valdarno (anno 1982). Per le difformità rilevate, dalla documentazione in atti non risulta possibile datare (datazione ante o post anno 1982) la realizzazione delle opere aventi incidenza strutturale.

In nota conclusiva, 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 (che potrebbe determinare anche la necessità di realizzazione di opere per adeguamenti strutturali), nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale necessario 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; il sottoscritto, 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 dal sottoscritto, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento strutturale (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

- per quanto riguarda la capanna (P.913), considerata illegittima/abusiva, tenuto conto della documentazione rilevata, della vigente normativa in materia urbanistico/edilizia e strutturale, delle

caratteristiche strutturali del manufatto in questione che rivelano con evidenza una non ipotizzabile possibilità di certificazione di rispondenza alla normativa di carattere strutturale in vigore successivamente la data del 23/02/2017 (viene ricordato che la capanna non risulta rappresentata nella planimetria catastale attuale registrata il 23/02/2017), detta capanna viene ritenuta **non sanabile** e pertanto viene prevista una rimessa in pristino dell'area allo *stato legittimo* mediante demolizione della capanna in questione (previo preliminare conseguimento di atto/titolo idoneo ad effettuare l'opera di demolizione), con costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 2.900,00 oltre I.V.A. (escluso iva).

In merito alla sanabilità/regolarizzazione delle rilevate non conformità, si richiama a valore di integrazione di quanto sopra relazionato, quanto specificato e riportato nella “*Specificazione dell'esperto inerente tutti i beni pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato*” e nella “*Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili*”, riportate in coda al P.to 11_ della Consulenza.

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare, il sottoscritto ritiene che l'immobile pignorato (per quanto alle difformità/abusi ritenute possibilmente sanabili _ appartamento):

- 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 4.500,00 oltre I.V.A. (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

Il sottoscritto 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, altresì viene specificato che la relazionata analisi urbanistica riguarda esclusivamente le unità immobiliari pignorate e non comprende l'analisi urbanistica delle parti comuni/condominiali.

Come meglio specificato al successivo P.to 15.2_ 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 Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	 Proprietà, quota 1/1

In Primo Luogo il sottoscritto ha proceduto a cercare presso l'archivio comunale di S. Giovanni Valdarno (con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dal Titolo 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 dell'unità immobiliare pignorata in questione e/o successive all'edificazione.

Dalla ricerca effettuata sono emersi i seguenti titoli/provvedimenti/pratiche edilizie:

- CONCESSIONE IN SANATORIA N.648 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 8/01/1991 (All.53), avente ad oggetto "esecuzione dei lavori di ampliamento....ect.";
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno il 23/02/1996 con prot. n.3914 (All.54);
- CONCESSIONE EDILIZIA N.1972 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 31/05/1997 (All.55), avente ad oggetto "divisione di una unità in due unità immobiliare autonome e cambio di destinazione d'uso di una unità da commerciale a direzionale";
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno il 24/05/2002 con prot. n.7571 Pratica n.02/140 n.Reg.3080 con relativa planimetria *stato di progetto* e relazione tecnica (All.56), oltre a relativa planimetria dello *stato rilevato* (All.57).

Viene specificato che l'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare in questione risulta schedato al Comune di S. Giovanni Valdarno con scheda UTOE 04-066U-ID_EDIFICIO 3423 (All.58), scheda non rilevante ai fini dell'indicazione della conformità urbanistica.

Esaminata la documentazione urbanistica reperita, il sottoscritto pone in evidenza la D.I.A. depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno il 24/05/2002 con prot. n.7571 Pratica n.02/140 n.Reg.3080 (All.56) con relativa planimetria di *stato di progetto* e relazione tecnica (All.56), nonché relativa planimetria di *stato rilevato* (All.57). Detta D.I.A. n.Reg.3080 (All.56) riporta ad oggetto "collegamento temporaneo con fondo commerciale adiacente, demolizione di tamponature, riprese ecc." e la relativa relazione tecnica riporta quanto segue:

- - estratto relazione tecnica - -

Il progetto prevede il ripristino temporaneo della situazione edilizia precedente alla Concessione Edilizia n° 1972 del 31.05.1997 che vedeva l' esistenza di un unica unità immobiliare composta dal Fondo commerciale prospiciente Via Roma e dal retro con accesso sia dal fondo che dal vano scale condominiale di Via Roma, 10. Tali interventi si rendono necessari per permettere al fondo attualmente adibito a Negozio di poter fruire come magazzino dei locali posti sul retro. Si prevede pertanto il ripristino temporaneo dei collegamenti esistenti ovvero la stamponatura di apertura esistente e la demolizione di tramezzature costituenti il servizio igienico.

D.I.A. n.Reg.3080 (All.56) il cui termine di validità risulta scaduto, e per la quale non è stato riscontrato deposito della Comunicazione di Ultimazione dei Lavori e del certificato di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

Considerata la particolarità della D.I.A. n.Reg.3080 (All.56) in questione con specifico riferimento al termine "*ripristino temporaneo*", il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'ufficio urbanistica comunale informazioni ed un parere sulla situazione legittima dell'unità immobiliare in questione. Sentito le indicazioni del personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale, tenuto conto della documentazione rilevata, della normativa in materia urbanistico/edilizia, il sottoscritto ritiene che lo stato legittimo dell'u.i. in questione sia lo *stato di progetto* rappresentato nella D.I.A. prot. n.7571 Pratica n.02/140 n.Reg.3080 (All.56) con destinazione d'uso urbanistica **magazzino** (categoria funzionale: commerciale). Evidenziato e relazionato quanto sopra, il sottoscritto, in considerazione della particolarità della D.I.A. n.Reg.3080 (All.56) in questione avvisa il lettore nonché possibile futuro aggiudicatario che in seguito alla presentazione al Comune di S. Giovanni Valdarno di specifica istanza riguardo lo stato legittimo dell'u.i. in questione, il Comune di S.G.V. potrebbe eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto valutato ed espresso dal sottoscritto che potrebbero incidere sulle valutazioni descritte nel prosieguo.

Rilevato lo stato dei luoghi, è stato proceduto a confrontare quanto rilevato in loco con la documentazione urbanistica reperita ed in particolare viene proceduto ad un confronto con l'ultimo atto/titolo edilizio depositato di cui alla D.I.A. depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno il 24/05/2002 con prot. n.7571 Pratica n.02/140 n.Reg.3080 (All.56) con relativa planimetria *stato di progetto* (ritenuto quale stato legittimo), e dal confronto è emerso che l'unità immobiliare in questione è risultata **non conforme** alla planimetria di *progetto* allegata D.I.A. Pratica n.02/140 n.Reg.3080 (All.56), non conformità appresso descritte in sintesi:

- attualmente l'u.i. in questione non risulta essere comunicante con gli ambienti negozio (situati sul fronte Via Roma, di altra proprietà estranea alla procedura) e pertanto frazionata,

comunicazione interrotta mediante la realizzazione di pareti in cartongesso (v.foto 68-72, doc. fotografica_All.01), pertanto viene evidenziato che per avere una visione/percezione dell'attuale perimetrazione/consistenza dell'u.i. occorre far riferimento alla relativa planimetria catastale in atti (All.19);

- le misure rilevate degli ambienti e la posizione della porta di accesso alla corte, non corrispondono a quanto riportato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A. Pratica n.02/140 (All.56);

- (nel 1° ambiente di accesso) risulta presente una “*paretina*” in legno (in apparenza avente funzione di setto divisorio di cabina spogliatoio), fissata stabilmente al pavimento ed alla parete muraria, “*paretina*” non rappresentata nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A. Pratica n.02/140 (All.56).

Inoltre viene posta l'attenzione su un apparecchio/unità esterna per climatizzazione, posizionato sopra la copertura del servizio w.c. (v.foto 82, doc. fotografica_All.01) per il quale non è stato rinvenuto nessun inerente deposito/titolo edilizio.

In seguito alle incoerenze/non conformità rilevate, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'ufficio urbanistica comunale informazioni ed un parere sulla legittimità e/o sanabilità dell'unità immobiliare in questione; l'ufficio comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale, in quanto in merito alla legittimità e/o sanabilità degli immobili ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Rilevato quanto sopra riportato, sentito le indicazioni del personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale, tenuto conto della documentazione rilevata, della vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, il sottoscritto ritiene e ipotizza che le medesime possano essere **sanabili** a mezzo di deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno 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 3.500,00 oltre I.V.A. (comprensivo di oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.).

In merito alla sanabilità/regolarizzazione delle rilevate non conformità, si richiama a valore di integrazione di quanto sopra relazionato, quanto specificato e riportato nella “*Specificazione dell'esperto inerente tutti i beni pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato*” e nella “*Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili*”, riportate in coda al P.to 11_ della Consulenza.

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare, il sottoscritto ritiene che l'immobile pignorato:

- 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 3.500,00 oltre I.V.A. (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

Il sottoscritto 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 (es. pratiche asseverate da tecnico abilitato), altresì viene specificato che la relazionata analisi urbanistica riguarda esclusivamente le unità immobiliari pignorate e non comprende l'analisi urbanistica delle parti comuni/condominiali.

Come meglio specificato al successivo P.to 15.3_ 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 Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	 Proprietà, quota 1/1

In Primo Luogo il sottoscritto ha proceduto a cercare presso l'archivio comunale di S. Giovanni Valdarno (con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dal Titolo 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 dell'unità immobiliare pignorata in questione e/o successive all'edificazione.

Dalla ricerca effettuata sono emersi i seguenti titoli/provvedimenti/pratiche edilizie:

- Autorizzazione a Costruire N.1816 di Reg. (costruzione del fabbricato) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 06/08/1963 (All.59) con relativa planimetria di progetto del Piano Terreno (All.60);
- Autorizzazione N.2013 di Reg. (variazione del progetto del piano attico) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 20/05/1964 (All.61);
- Licenza di Costruzione Edilizia N.2082 di Reg. (costruzione di un vano fine corsa ascensore) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 16/09/1964 (All.62);
- Licenza di Costruzione Edilizia N.2139 di Reg. (ampliamento per uso garages) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 05/02/1965 (All.63), e correlate planimetrie piano cantinato (All.64);
- Licenza di Costruzione Edilizia in Sanatoria N.2197 di Reg. (variante del progetto n.1816 - prospetti) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 15/06/1965 (All.65);
- Autorizzazione ad abitare N.1816 di Reg. rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 08/11/1967 (All.66).

Rilevato lo stato dei luoghi, è stato proceduto a confrontare quanto rilevato in loco con la documentazione reperita, e dal confronto è emerso che l'unità immobiliare in questione è risultata **non conforme** ai correlati elaborati grafici di progetto (All.64) allegati alla Licenza di Costruzione Edilizia N.2139 di Reg. (ampliamento per uso garages) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 05/02/1965 (All.63), non conformità appresso descritte in sintesi:

- attualmente l'unità presenta porta di accesso pedonale (v.foto 85, doc. fotografica_All.01), mentre il progetto di cui alla Licenza di Costruzione Edilizia N.2139 di Reg. prevedeva apertura di

accesso carrabile, trasformazione effettuata mediante realizzazione di parete (non portante) in assenza di titolo edificatorio e pertanto **illegittima**; conseguentemente all'attualità l'unità in questione di fatto risulta essere utilizzata e utilizzabile come magazzino/locale di deposito, utilizzazione **non conforme** (impropria/illegittima) all'utilizzazione (legittima) garage prevista nel Titolo Edilizio Licenza di Costruzione Edilizia N.2139 di Reg.;

- è stata riscontrata **non conformità** in relazione all'altezza utile interna (h. rilevata risulta essere inferiore ad h. di progetto).

In seguito alle incoerenze/non conformità rilevate, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'ufficio urbanistica comunale informazioni ed un parere sulla legittimità e/o sanabilità dell'unità immobiliare in questione; l'ufficio comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale, in quanto in merito alla legittimità e/o sanabilità degli immobili ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Rilevato quanto sopra riportato, sentito le indicazioni del personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale, tenuto conto della documentazione rilevata, della vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, il sottoscritto:

- per quanto riguarda la realizzazione di parete in assenza di titolo edificatorio (**illegittima**) con trasformazione di accesso carrabile in accesso pedonale e conseguente diversa utilizzazione da garage (legittima) a magazzino/locale di deposito (illegittima), prevede una rimessa in pristino dell'unità immobiliare allo *stato legittimo* mediante demolizione della parete in questione (previo preliminare conseguimento di atto/titolo idoneo ad effettuare l'opera di demolizione), **con costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 1.000,00 oltre I.V.A. (escluso iva)**, specificando che trattasi dei soli costi inerenti la demolizione dell'opera illegittima (parete) e non comprendono la fornitura e posa in opera di nuova porta/serramento di tipologia carrabile (saracinesca o basculante).
- per quanto riguarda la rilevata **non conformità** inerente l'altezza utile interna (h. rilevata risulta essere inferiore ad h. di progetto), tenuto conto:

✚ della DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE del Comune di S. Giovanni Valdarno N.64 del 12/04/2016 (All.67) avente ad oggetto: *"indirizzi applicativi per la modifica del regolamento edilizio in merito alla gestione dei procedimenti di accertamento di conformità in sanatoria. Esclusione dall'ambito di applicazione"* della quale si riporta un estratto:

DELIBERA

1. Di approvare le considerazioni espresse in premessa, qui recepite e confermate che vengono a costituire le motivazioni della presente.
2. Di stabilire come indirizzo applicativo per la gestione delle pratiche di **accertamento di conformità in sanatoria che vengano considerati non procedibili i procedimenti riferiti a:**
 - a) -varianti in corso d'opera, diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, di edifici realizzati ed ultimati prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977 (28/01/1977), a condizione **che le modifiche siano riscontrabili nel permesso/certificato di abitabilità**, e che quindi sia desumibile l'implicito assenso dell'Amministrazione, e che vi sia **riscontro nell'accatastamento**, fatto nei termini di legge;
 - b) -varianti in corso d'opera per modifiche assimilabili **alle tolleranze di costruzione** ai sensi dell'art. 198 della LR 65/2014.
3. Di dare mandato agli uffici per la predisposizione di apposita variante al Regolamento Edilizio che recepisca gli indirizzi applicativi di cui alla presente deliberazione.
4. Di disporre che gli uffici, nelle more dell'approvazione della variante al Regolamento Edilizio, dichiarino non procedibili le istanze inerenti le casistiche di cui sopra.
5. Di disporre la massima pubblicizzazione del presente provvedimento ai fini della conoscibilità da parte degli utenti e particolarmente dei professionisti tecnici.
6. Di dare atto che dalla presente non scaturiscono oneri di spesa per il Comune ma eventualmente minori entrate derivanti dalla riduzione delle richieste di accertamenti di conformità in sanatoria e quindi delle connesse entrate.

e considerato che:

- ✚ il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare in questione è stato dichiarato abitabile in data 08/11/1967 (All.66) Titolo al quale risulta allegata la Dichiarazione di Abitabilità dell'Ufficio Tecnico la quale riporta che l'opera è stata realizzata conforme al progetto approvato in data 06/08/1963 e successive varianti;
- ✚ la planimetria catastale dell'unità immobiliare in questione (All.24) riporta data di presentazione 04/02/1966, e che la medesima risulta conforme allo stato attualmente rilevato ad accezione della parete in corrispondenza dell'accesso;
- ✚ le caratteristiche architettoniche e strutturali del piano di calpestio e del solaio/soffitto dell'unità immobiliare rivelano che l'unità immobiliare in questione successivamente la sua

edificazione non sia stata oggetto di interventi che abbiano determinato variazione dell'altezza utile interna;

il sottoscritto ritiene che le incoerenze/non conformità rilevate possano non essere identificate come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento, e regolarizzate mediante deposito al Comune di *“attestazione dello stato legittimo”* ai sensi dell'art.198 della L.R. 10/11/2014 n.65, **i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 1.300,00 oltre I.V.A.** (onorari per prestazioni professionali, diritti di segreteria ect.).

Evidenziato e relazionato quanto sopra, il sottoscritto,

in considerazione della particolarità del caso in questione, nonché del fatto che quanto sopra relazionato è basato su quanto espresso dalla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE del Comune di S. Giovanni Valdarno N.64 del 12/04/2016 (All.67) e che all'attualità non risulta esistente vigente variante al Regolamento Edilizio che recepisca tale indirizzo applicativo, avvisa il lettore nonché possibile futuro aggiudicatario che in seguito al deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno di specifica istanza riguardo lo stato legittimo dell'u.i. in questione, il Comune di S.G.V. potrebbe eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto valutato ed espresso dal sottoscritto, che potrebbero incidere (anche pesantemente) sulle valutazioni dianzi riportate (ad es. il Comune di S.G.V. potrebbe eventualmente ritenere le incoerenze/non conformità rilevate, come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento, e pertanto soggette a sanatoria con ulteriori oneri/costi/aggravi a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze).

In merito alla sanabilità/regolarizzazione delle rilevate non conformità, si richiama a valore di integrazione di quanto sopra relazionato, quanto specificato e riportato nella *“Specificazione dell'esperto inerente tutti i beni pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato”* e nella *“Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili”*, riportate in coda al P.to 11_ della Consulenza.

Il sottoscritto 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, altresì viene specificato che la relazionata analisi urbanistica riguarda esclusivamente le unità immobiliari pignorate e non comprende l'analisi urbanistica delle parti comuni/condominiali.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	 Proprietà, quota 150/100000

In Primo Luogo il sottoscritto ha proceduto a cercare presso l'archivio comunale di S. Giovanni Valdarno (con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dal Titolo 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 dell'unità immobiliare pignorata in questione e/o successive all'edificazione.

Dalla ricerca effettuata sono emersi i seguenti titoli/provvedimenti/pratiche edilizie:

- Autorizzazione a Costruire N.1816 di Reg. (costruzione del fabbricato) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 06/08/1963 (All.59) con relativa planimetria di progetto del Piano Terreno (All.60);
- Autorizzazione N.2013 di Reg. (variazione del progetto del piano attico) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 20/05/1964 (All.61);
- Licenza di Costruzione Edilizia N.2082 di Reg. (costruzione di un vano fine corsa ascensore) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 16/09/1964 (All.62);
- Licenza di Costruzione Edilizia N.2139 di Reg. (ampliamento per uso garages) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 05/02/1965 (All.63), e correlate planimetrie piano cantinato (All.64);
- Licenza di Costruzione Edilizia in Sanatoria N.2197 di Reg. (variante del progetto n.1816 - prospetti) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 15/06/1965 (All.65);
- Autorizzazione ad abitare N.1816 di Reg. rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 08/11/1967, (All.66).

Viene segnalato che nella planimetria catastale (All.29) risulta riportata la dicitura "*quartiere custode*".

Rilevato lo stato dei luoghi, è stato proceduto a confrontare quanto rilevato in loco con la documentazione reperita, e dal confronto è emerso che l'unità immobiliare in questione è risultata **non conforme** ai correlati elaborati grafici di progetto (All.60) allegati alla Autorizzazione a Costruire N.1816 di Reg. rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 06.08.1963 (All.59), non conformità appresso descritte in sintesi:

- attualmente l'unità in questione risulta di fatto essere una abitazione (categoria funzionale residenziale) suddivisa in più ambienti, avente accesso dall'interno del vano scala comune, mentre il progetto di all'Aut. N.1816 di Reg. del 06.08.1963 (All.59) prevedeva un "fondo" con categoria funzionale commerciale di tipologia "open space" di maggior consistenza, avente accesso dall'esterno del fabbricato (lato Sx);

In seguito alle incoerenze/non conformità rilevate, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'ufficio urbanistica comunale informazioni ed un parere sulla legittimità e/o sanabilità dell'unità immobiliare in questione; l'ufficio comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale, in quanto in merito alla legittimità e/o sanabilità degli immobili ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Rilevato quanto sopra riportato, sentito le indicazioni del personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale, tenuto conto:

🚧 della DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE del Comune di S. Giovanni Valdarno N.64 del 12/04/2016 (All.67) avente ad oggetto: *"indirizzi applicativi per la modifica del regolamento edilizio in merito alla gestione dei procedimenti di accertamento di conformità in sanatoria. Esclusione dall'ambito di applicazione"* della quale si riporta un estratto:

DELIBERA

1. Di approvare le considerazioni espresse in premessa, qui recepite e confermate che vengono a costituire le motivazioni della presente.
2. Di stabilire come indirizzo applicativo per la gestione delle pratiche di **accertamento di conformità in sanatoria che vengano considerati non procedibili i procedimenti riferiti a:**
 - a) -varianti in corso d'opera, diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, di edifici realizzati ed ultimati prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977 (28/01/1977), a condizione **che le modifiche siano riscontrabili nel permesso/certificato di abitabilità,** e che quindi sia desumibile l'implicito assenso dell'Amministrazione, e che vi sia **riscontro nell'accatastamento,** fatto nei termini di legge;
 - b) -varianti in corso d'opera per modifiche assimilabili **alle tolleranze di costruzione** ai sensi dell'art. 198 della LR 65/2014.
3. Di dare mandato agli uffici per la predisposizione di apposita variante al Regolamento Edilizio che recepisca gli indirizzi applicativi di cui alla presente deliberazione.
4. Di disporre che gli uffici, nelle more dell'approvazione della variante al Regolamento Edilizio, dichiarino non procedibili le istanze inerenti le casistiche di cui sopra.
5. Di disporre la massima pubblicizzazione del presente provvedimento ai fini della conoscibilità da parte degli utenti e particolarmente dei professionisti tecnici.
6. Di dare atto che dalla presente non scaturiscono oneri di spesa per il Comune ma eventualmente minori entrate derivanti dalla riduzione delle richieste di accertamenti di conformità in sanatoria e quindi delle connesse entrate.

e considerato che:

- ✚ il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare in questione è stato dichiarato abitabile in data 08/11/1967 (All.66) Titolo al quale risulta allegata la Dichiarazione di Abitabilità dell'Ufficio Tecnico la quale riporta che *l'opera è stata realizzata conforme al progetto approvato in data 06/08/1963 e successive varianti;*
- ✚ la planimetria catastale dell'unità immobiliare in questione (All.29) riporta data di presentazione 01/01/1966, e che la medesima risulta conforme allo stato attualmente rilevato;
- ✚ l'aspetto e conformazione architettonica dell'interno dell'unità e degli esterni dell'intero fabbricato rivelano che l'unità immobiliare in questione non sia stata oggetto di interventi (che abbiano richiesto titolo edilizio) successivi la sua edificazione;

il sottoscritto ritiene che le incoerenze/non conformità rilevate possano non essere identificate come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento, e regolarizzate mediante deposito al Comune di *“attestazione dello stato legittimo”* ai sensi dell'art.198 della L.R. 10/11/2014 n.65, **i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 2.000,00** oltre I.V.A. (onorari per prestazioni professionali, diritti di segreteria ect.).

Evidenziato e relazionato quanto sopra, il sottoscritto, in considerazione della particolarità del caso in questione, nonché del fatto che quanto sopra relazionato è basato su quanto espresso dalla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE del Comune di S. Giovanni Valdarno N.64 del 12/04/2016 (All.67) e che all'attualità non risulta esistente vigente variante al Regolamento Edilizio che recepisca tale indirizzo applicativo, avvisa il lettore nonché possibile futuro acquirente/aggiudicatario che in seguito al deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno di specifica istanza riguardo lo stato legittimo dell'u.i. in questione, il Comune di S.G.V. potrebbe eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto valutato ed espresso dal sottoscritto, che potrebbero incidere (anche pesantemente) sulle valutazioni dianzi riportate (ad es. il Comune di S.G.V. potrebbe eventualmente ritenere le incoerenze/non conformità rilevate, come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento, e pertanto soggette a sanatoria con ulteriori oneri/costi/aggravi a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze).

In merito alla sanabilità/regolarizzazione delle rilevate non conformità, si richiama a valore di integrazione di quanto sopra relazionato, quanto specificato e riportato nella *“Specificazione dell'esperto inerente tutti i beni pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato”* e nella *“Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili”*, riportate in coda al P.to 11_ della Consulenza.

Il sottoscritto 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, altresì viene specificato che la relazionata analisi urbanistica riguarda esclusivamente le unità immobiliari pignorate e non comprende l'analisi urbanistica delle parti comuni/condominiali.

Come meglio specificato al successivo P.to 15.5_ 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 Ω Ω

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

Il sottoscritto evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri, sono stati ipotizzati dal sottoscritto 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, o deposito al Comune di "attestazione dello stato legittimo") 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 dal sottoscritto, nonché emettere prescrizioni, che potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario 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 dal sottoscritto, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario 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; il sottoscritto, 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 dal sottoscritto, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario 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;
pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, oltre ai costi ipotizzati dal sottoscritto, potrebbero
eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli
oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario 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/regolarizzabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dal sottoscritto, e che
potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento)
rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto, a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente
le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dal sottoscritto, 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 alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili

L' "accertamento di conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria", "C.I.L.A. TARDIVA", "attestazione dello stato
legittimo" sono strumenti/procedure attraverso le quali l'ordinamento consente di poter legittimare/regolarizzare
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/non conformità rilevati ritenuti sanabili/regolarizzabili, 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 il sottoscritto ha espresso il proprio parere di sanabilità/regolarizzazione, ipotizzato la
possibile sanatoria/regolarizzazione e quantificato i relativi costi.

Le sanatorie edilizie/regolarizzazioni 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, la C.I.L.A. TARDIVA, e l' "attestazione dello stato legittimo", sono accompagnate 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 verifiche di legge/norme di settore.

Il sottoscritto 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 dal sottoscritto 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 dal sottoscritto, nonché emettere prescrizioni, che potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario 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 dal sottoscritto, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario 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; il sottoscritto, 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 dal sottoscritto, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario 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;

pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dal sottoscritto, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario 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/non conformità rilevate ritenute sanabil/regolarizzabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dal sottoscritto, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto, a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dal sottoscritto, 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

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

➤ 12.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ✓ ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

In relazione allo stato di occupazione dell'unità immobiliare in questione, il sottoscritto riporta i seguenti fatti e circostanze:

- al momento del 1° accesso/sopralluogo effettuato in data 03/08/2021 unitamente al personale de I.V.G. ed al momento del 2° accesso/sopralluogo effettuato in data 03/04/2023, erano ivi presenti due persone che hanno riferito di chiamarsi ██████████ e ██████████ (debitori esecutati) e di occupare l'u.i. quale residenza principale;
- in data 14/03/2022 il sottoscritto ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione per i soggetti esecutati, come risultante da specifica nota rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.83).

In seguito ad indagine effettuata presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno, è risultato che ██████████ e ██████████ (debitori esecutati) risultano residenti in ██████████ come da certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno in data 26/05/2022 (All.81); al riguardo viene evidenziato che a calce di detta certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno (All.81) 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.

Considerato quanto dianzi riportato, viene dedotto che il bene pignorato in questione risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esegutati) [REDACTED], circostanza coincidente con quanto riportato nella Relazione di Primo Accesso de I.V.G., conseguentemente nella determinazione del valore, il bene pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

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/offerdente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dell'u.i. 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.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esegutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	[REDACTED] Proprietà, quota 7/36

In relazione allo stato di occupazione dell'unità immobiliare in questione, il sottoscritto riporta i seguenti fatti e circostanze:

- al momento del 1° accesso/sopralluogo effettuato in data 03/08/2021 unitamente al personale de I.V.G. erano ivi presenti:
 - ✓ [REDACTED] (comproprietaria non esegutata);
 - ✓ [REDACTED] (comproprietario non esegutato);
 - ✓ [REDACTED] (comproprietario esegutato);
 i quali hanno riferito che l'unità immobiliare è occupata/abitata [REDACTED] [REDACTED] (comproprietaria non esegutata); a titolo di residenza principale;
 - ✓ il 2° accesso/sopralluogo è stato effettuato in data 11/04/2023 previo contatto con il Sig. [REDACTED] (comproprietario non esegutato) il quale ha riferito che l'immobile non risulta più abitato in seguito al decesso di [REDACTED] (comproprietaria non esegutata), ed in detta occasione è stato rilevato che l'abitazione risultava arredata e apparentemente non abitata;

- Come già riportato al P.to 1.2_ della Consulenza, viene ripetuto che nel Verbale di Udienza del 22/11/2022 [REDACTED] (per l'intervenuto [REDACTED]) ha fatto presente che è **deceduta la comproprietaria non esecutata** (nominativo soggetto deceduto non specificato) dell'immobile in questione (S. Giovanni Valdarno, Via Roma 15); al riguardo il sottoscritto ha rilevato che al 24/04/2023 non risulta trascritta alcuna intervenuta dichiarazione di successione (ed inerente trascrizione di accettazione di eredità) come rilevato da ispezione ipotecaria effettuata in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.34-35).
- in data 14/03/2022 il sottoscritto ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione per i soggetti eseguiti, come risultante da specifica nota rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.83).

In seguito ad indagine effettuata presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno, è risultato che [REDACTED] (comproprietario esecutato) non risulta residente nell'unità immobiliare in questione come da certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno in data 26/05/2022 (All.81); al riguardo viene evidenziato che a calce di detta certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno (All.81) 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.

Considerato quanto sopra riportato, viene dedotto che il bene pignorato in questione risulta libero da persone ma non da cose, e nella disponibilità del Sig. [REDACTED] (comproprietario non esecutato) e/o nella co-disponibilità di tutti i comproprietari, conseguentemente nella determinazione del valore, il bene pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

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 dell'u.i. 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.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	██████████ Proprietà, quota 1/1

In relazione allo stato di occupazione dell'unità immobiliare in questione, il sottoscritto riporta i seguenti fatti e circostanze:

- al momento del 1° accesso/sopralluogo effettuato in data 03/08/2021 unitamente al personale de I.V.G. ed al momento del 2° accesso/sopralluogo effettuato in data 12/04/2023, era presente una persona che ha riferito di chiamarsi ██████████ (debitore non proprietario) e di essere presente quale persona delegata dalla ██████████ (proprietaria esecutata) e che l'immobile risulta non locato;
- in data 14/03/2022 il sottoscritto ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione per i soggetti esecutati, come risultante da specifica nota rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.83).

In seguito ad indagine effettuata presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno, è risultato che ██████████ (proprietaria esecutata) non risulta residente nell'unità immobiliare in questione come da certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno in data 26/05/2022 (All.82); al riguardo viene evidenziato che a calce di detta certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno (All.82) 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.

Considerato quanto sopra riportato, viene dedotto che

il bene pignorato in questione risulta essere nel possesso/disponibilità ██████████ ██████████ ██████████ (proprietaria esecutata),

conseguentemente nella determinazione del valore, il bene pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

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 dell'u.i. 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.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	██████████ Proprietà, quota 1/1

In relazione allo stato di occupazione dell'unità immobiliare in questione, il sottoscritto riporta i seguenti fatti e circostanze:

- al momento del 1° accesso/sopralluogo effettuato in data 03/08/2021 unitamente al personale de I.V.G. ed al momento del 2° accesso/sopralluogo effettuato in data 03/04/2023, era presente una persona che ha riferito di chiamarsi ██████████ (debitore non proprietario) e di essere presente quale persona delegata dalla ██████████ (proprietaria esecutata) e che l'immobile risulta non locato;
- in data 14/03/2022 il sottoscritto ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione per i soggetti esecutati, come risultante da specifica nota rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.83).

Considerato quanto sopra riportato, viene dedotto che

il bene pignorato in questione risulta essere nel possesso/disponibilità ██████████ (proprietaria esecutata), conseguentemente nella determinazione del valore, il bene pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

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 dell'u.i. 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.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 150/100000

In relazione allo stato di occupazione dell'unità immobiliare in questione, il sottoscritto riporta i seguenti fatti e circostanze:

- al momento del 1° accesso/sopralluogo effettuato in data 04/04/2023 unitamente al personale de I.V.G., era presente l'amministratore condominiale ██████████ (persona che detiene le chiavi dell'u.i. in questione e che con piena disponibilità ha consentito l'accesso), la quale ha riferito che l'u.i. in questione risulta libera/non locata; in detta occasione è stato rilevato che l'abitazione risultava priva di arredi e pertanto apparentemente non abitata;
- in data 14/03/2022 il sottoscritto ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione per i soggetti esecutati, come risultante da specifica nota rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.83).

Considerato quanto sopra riportato, viene dedotto che

il bene pignorato in questione risulta essere non locato, non occupato, ed in custodia dell'amministratore condominiale ██████████,

conseguentemente nella determinazione del valore, il bene pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

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 dell'u.i. 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

Relativamente ai debitori esegutati [REDACTED] e [REDACTED],
il sottoscritto, 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 S.
Giovanni Valdarno in data 27/05/2022 (All.84), documento riportante *Annotazioni a margine* che
vengono sotto riprodotte in estratto:

- RIQUADRO OSCURATO -

Riguardo le *Annotazioni a margine* rilevate, il sottoscritto ha acquisito copia della CONVENZIONE
MATRIMONIALE del 26/09/1995 Rep. n.17475 Racc. n.3826 ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio
(All.85).

Viene evidenziato che a calce di detto ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO
rilasciato dal Comune di s. Giovanni Valdarno in data 29/03/2021 (All.84), 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.

Ω Ω Ω

Relativamente al debitore esegutato [REDACTED], la certificazione rilasciata dall'Ufficio di
Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno in data 26/05/2022 (All.82) riporta che [REDACTED]
[REDACTED] risulta di *stato libero*.

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO n.14

Visto la documentazione reperita e quanto rilevato in sede di accessi/sopralluoghi,
nessuno dei beni pignorati oggetto della presente consulenza è risultato occupato da coniuge
separato o da ex coniuge del debitore/i esegutato/i.

* * * * *

15) RISPOSTA ALL'INCARICO n.15

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

➤ 15.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2

L'u.i in questione risulta dotata della seguente impiantistica:

-15.1.1) Impianto elettrico. Impianto elettrico del tipo incassato/sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luci e prese di corrente; impianto risultato funzionante.

-15.1.2) Impianto idrico. Impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia; impianto risultato funzionante. Le tubazioni non sono risultate ispezionabili salvo realizzazione di saggi murari che il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.

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.

-15.1.3) Impianto riscaldamento. Impianto riscaldamento di tipo autonomo, formato da caldaia murale (posizionata in corrispondenza del ripostiglio) ed elementi radianti in alluminio, impianto del quale non è risultato possibile verificarne il funzionamento.

Inoltre viene segnalata la presenza di apparecchio/unità esterna per climatizzazione di tipo *mono* (posizionato in corrispondenza della terrazza fronte).

Nota

Relativamente a detti impianti non sono state trovate e/o esibite, inerenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA REGOLA D'ARTE.

Una accurata relazione degli impianti presenti nell'unità immobiliare pignorata e la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari al loro eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. Il

sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica; comunque, in base a quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo ed in base alle proprie parziali competenze in materia impiantistica, il sottoscritto considera l'impiantistica ispezionata presumibilmente rispondente alla normativa vigente all'epoca del PERMESSO DI ABITABILITA' O DI USO rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 26/10/1984 (All.50).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato risulta edotto del fatto che **l'impiantistica rilevata potrebbe non essere rispondente alla vigente normativa**, e che in seguito ad una futura accurata analisi dell'impiantistica in questione ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario costi per l'adeguamento dell'impiantistica presente alla vigente normativa.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	 Proprietà, quota 7/36

L'u.i in questione risulta dotata della seguente impiantistica:

-15.2.1) Impianto elettrico. Impianto elettrico del tipo incassato/sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luci e prese di corrente; impianto del quale (in sede di ultimo accesso/sopralluogo del 11/04/2023) non è risultato possibile verificarne il funzionamento.

-15.2.2) Impianto idrico. Impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia; impianto del quale (in sede di ultimo accesso/sopralluogo del 11/04/2023) non è risultato possibile verificarne il funzionamento. Le tubazioni non sono risultate ispezionabili salvo realizzazione di saggi murari che il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.

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.

-15.2.3) Impianto riscaldamento. Impianto riscaldamento di tipo autonomo, formato da caldaia murale (posizionata in corrispondenza della cucina) ed elementi radianti in ghisa; impianto del quale (in sede di ultimo accesso/sopralluogo del 11/04/2023) non è risultato possibile verificarne il funzionamento.

Nota

Relativamente a detti impianti non sono state trovate e/o esibite, inerenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA REGOLA D'ARTE.

Una accurata relazione degli impianti presenti nell'unità immobiliare pignorata e la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari al loro eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. Il sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica; comunque, in base a quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo ed in base alle proprie parziali competenze in materia impiantistica, il sottoscritto considera l'impiantistica ispezionata presumibilmente non rispondente alla vigente normativa, ed indica i costi per adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica ispezionata in Euro 4.000,00+i.v.a. (costi indicati con riserva, salvo maggiori e specifici accertamenti che potrebbero comportare ulteriori costi).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato risulta edotto del fatto che **l'impiantistica rilevata è stata considerata non rispondente alla vigente normativa, con costi di adeguamento indicati in Euro 4.000,00+i.v.a., e che in seguito ad una futura accurata analisi dell'impiantistica in questione ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario ulteriori costi rispetto ai costi stimati/ipotizzati dal sottoscritto.**

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	 Proprietà, quota 1/1

L'u.i in questione risulta dotata della seguente impiantistica:

-15.3.1) Impianto elettrico. L'impianto elettrico rilevato (in parte incassato/sottotraccia ed in parte a vista) presenta "alterazioni/modifiche/manomissioni" (cavi elettrici scoperti/interrotti, quadro elettrico aperto, ect.);

-15.3.2) Impianto idrico. Impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia; impianto del quale (in sede di accesso/sopralluogo) non è risultato possibile verificarne il funzionamento. Le tubazioni non sono risultate ispezionabili salvo realizzazione di saggi murari che il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.

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.

-15.3.3) Impianto climatizzazione. L'impianto di climatizzazione rilevato presenta "alterazioni/manomissioni"; all'interno dell'unità sono stati rilevati ventilconvettori in parte allacciati all'impianto ed in parte non allacciati all'impianto. Per quanto è stato possibile rilevare, sembrerebbe (evidente apparenza) che detti ventilconvettori siano collegati all'apparecchio/unità esterna per climatizzazione posizionato sopra la copertura del servizio w.c. (v.foto 82, doc. fotografica_All.01).

Nota

Relativamente a detti impianti non sono state trovate e/o esibite, inerenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA REGOLA D'ARTE.

Una accurata relazione degli impianti presenti nell'unità immobiliare pignorata e la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari al loro eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. Il sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in

materia di impiantistica; comunque, in base a quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo ed in base alle proprie parziali competenze in materia impiantistica, il sottoscritto considera l'impiantistica ispezionata (nello stato di fatto in cui si trova) non rispondente alla vigente normativa, impianti che per il loro adeguamento e corretto funzionamento necessitano di intervento di ripristino/adeguamento con costi che in questa fase non vengono indicati per le ragioni dianzi esposte; al riguardo viene specificato che nella determinazione del valore dell'unità in questione (in relazione alla condizione impiantistica) anziché procedere ad un abbattimento diretto dei costi di ripristino/adeguamento, verrà proceduto ad una minore valutazione del prezzo unitario (mq.).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato risulta edotto del fatto che **l'impiantistica rilevata risulta essere "alterata/modificata/manomessa" e non rispondente alla vigente normativa**, e che pertanto per l'adeguamento e corretto funzionamento dell'impiantistica presente risultano necessari interventi di ripristino/adeguamento con costi che in questa fase non vengono indicati per le ragioni dianzi esposte, e che pertanto in seguito ad una futura accurata analisi dell'impiantistica in questione ai fini del ripristino ed adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, il possibile futuro aggiudicatario dovrà farsi carico dei relativi oneri/spese.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	████████████████████ Proprietà, quota 1/1

L'u.i in questione risulta dotata della seguente impiantistica:

-15.4.1) Impianto elettrico. Impianto elettrico del tipo incanalato a vista; impianto risultato funzionante.

Nota

Relativamente a detti impianti non sono state trovate e/o esibite, inerenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA REGOLA D'ARTE.

Una accurata relazione dell'impiantistica presente nell'unità immobiliare pignorata e la verifica della relativa rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi

da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. Il sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica; comunque, in base a quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo ed in base alle proprie parziali competenze in materia impiantistica, il sottoscritto considera l'impiantistica ispezionata presumibilmente non rispondente alla vigente normativa, ed indica i costi per adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica ispezionata in Euro 500,00+i.v.a. (costi indicati con riserva, salvo maggiori e specifici accertamenti che potrebbero comportare ulteriori costi).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato risulta edotto del fatto che **l'impiantistica rilevata è stata considerata non rispondente alla vigente normativa**, con costi di adeguamento indicati in Euro 500,00+i.v.a., e che in seguito ad una futura accurata analisi dell'impiantistica in questione ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario ulteriori costi rispetto ai costi stimati/ipotizzati dal sottoscritto.

Ω Ω Ω

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

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	 Proprietà, quota 150/100000

L'u.i in questione risulta dotata della seguente impiantistica:

-15.5.1) Impianto elettrico. Impianto elettrico del tipo incassato/sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luci e punti prese di corrente, impianto che presenta "alterazioni/modifiche/manomissioni" (cavi elettrici scoperti/interrotti, assenza di interruttori e prese di corrente, ect.);

-15.5.2) Impianto idrico. Impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia; impianto del quale (in sede di accesso/sopralluogo) non è risultato possibile verificarne il funzionamento. Le tubazioni non sono risultate ispezionabili salvo realizzazione di saggi murari che il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.

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.

-15.5.3) Impianto riscaldamento. Impianto riscaldamento di tipo condominiale, con elementi radianti in ghisa dotati di apparecchi ripartitori per la contabilizzazione del calore; impianto del quale (in sede di accesso/sopralluogo) non è risultato possibile verificarne il funzionamento nonché l'allacciamento alla caldaia condominiale.

Nota

Relativamente a detti impianti non sono state trovate e/o esibite, inerenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA REGOLA D'ARTE.

Una accurata relazione degli impianti presenti nell'unità immobiliare pignorata e la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari al loro eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. Il sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica; comunque, in base a quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo ed in base alle proprie parziali competenze in materia impiantistica, il sottoscritto considera l'impiantistica ispezionata (nello stato di fatto in cui si trova) non rispondente alla vigente normativa, impiantistica che per il relativo adeguamento e corretto funzionamento necessita di intervento di ripristino/adeguamento con costi che vengono indicati in Euro 4.000,00+i.v.a. (costi indicati con riserva, salvo maggiori e specifici accertamenti che potrebbero comportare ulteriori costi).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato risulta edotto del fatto che **l'impiantistica rilevata risulta essere "alterata/modificata/manomessa" e non rispondente alla vigente normativa, e che pertanto per l'adeguamento e corretto funzionamento dell'impiantistica presente risultano necessari interventi di ripristino/adeguamento con costi indicati in Euro 4.000,00+i.v.a. e che in seguito ad una futura accurata analisi dell'impiantistica in questione ai fini del ripristino ed adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario ulteriori costi rispetto ai costi stimati/ipotizzati dal sottoscritto.**

* * * * *

16) RISPOSTA ALL'INCARICO n.16

Trattandosi di una pluralità di unità immobiliari, risulta possibile, opportuno, conveniente, vendere i beni pignorati in più lotti; sotto viene riportato l'elenco beni immobili pignorati:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ██████████ Proprietà superficiaria, quota 1/2
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 7/36
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	██████████ Proprietà, quota 1/1
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	██████████ Proprietà, quota 1/1
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 150/100000

Il sottoscritto per la formazione dei lotti ha tenuto conto di quanto riportato nel quesito e specificatamente ha:

- tenuto conto della tipologia del diritto dei Debitori Esecutati sui beni;
- tenuto conto della quota del diritto dei Debitori Esecutati sui beni;
- tenuto conto delle caratteristiche, destinazione di uso ed ubicazione dei beni;
- rispettato la tipologia complessiva dei beni come originariamente acquistati dai Debitori Esecutati;
- evitato eccessive frammentazioni in lotti;

e pertanto ha ritenuto di formare n.5 lotti, procedendo alla identificazione dei lotti formati.

➤ **16.1) Formazione LOTTO n.1**

Lotto n.1			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà superficiaria, quota 1/2 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà superficiaria, quota 1/2

I soggetti esecutati [REDACTED] e [REDACTED] sono divenuti titolari dei propri diritti di **Proprietà Superficiaria** su l'u.i. in questione in virtù di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07) di cui alla relativa trascrizione di cui alla Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983 (All.08).

Ω Ω Ω

➤ **16.2) Formazione LOTTO n.2**

Lotto n.2			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà, quota 7/36

Il soggetto esecutato [REDACTED] è divenuto titolare dei propri diritti per:

- ✓ Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 19/04/1983 registrata a Montevarchi il 17/09/1983 al n.29 Vol.370 (All.14), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.10239 R.P. n.7595 del 05/10/1983 (All.15), e Nota di Trascrizione R.G. n.8669 - R.P. n.6463 del 17/05/2022 (All.16);
- ✓ Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] deceduta in data 06/11/2015 registrata a Montevarchi il 11/07/2016 al n.494 Vol.9990 (All.17), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.14085 R.P. n.9821 del 07/10/2016 (All.18).

Ω Ω Ω

➤ **16.3) Formazione LOTTO n.3**

Lotto n.3			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà, quota 1/1

Il soggetto esecutato XXXXXXXXXX è divenuta titolare dei propri diritti in seguito ad Atto di Compravendita ai rogiti Dr. XXXXXXXXXX Notaio data 31/07/2002 rep.n.25.257 racc.n.7.194 (All.22), con relativa Nota di Trascrizione R.G.14478 R.P.9776 del 02/08/2002 (All.23).

Ω Ω Ω

➤ **16.4) Formazione LOTTO n.4**

Lotto n.4			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà, quota 1/1

Il soggetto esecutato XXXXXXXXXX è divenuta titolare dei propri diritti in seguito ad Atto di COMPRAVENDITA ai rogiti Dr. XXXXXXXXXX Notaio data 28/05/2004 rep.n.27.425 racc.n.8.120 (All.27), con relativa Nota di Trascrizione R.G.12256 R.P.7650 del 14/06/2004 (All.28).

Ω Ω Ω

➤ **16.5) Formazione LOTTO n.5**

Lotto n.5			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	[REDACTED] Proprietà, quota 150/100000

Relativamente all'u.i. Sub.5 in questione, viene ricordato (in estrema sintesi) che:

- il CERTIFICATO NOTARILE in atti (All.02) non riporta i dati del titolo di provenienza e della relativa trascrizione (al par.2_ *storia ipotecaria*_ del certificato notarile, l'u.i. P.623 Sub.5 non risulta trattata);
- dall'ispezione ipotecaria effettuata (All.40-41-42) non è risultata nessuna inerente trascrizione a Favore del debitore [REDACTED];

e che il sottoscritto ha precedentemente depositato in PCT inerenti segnalazioni, il tutto come specificato in dettaglio al precedente P.to 1.5_ della Consulenza.

Il sottoscritto, non avendo al momento ricevuto specifica disposizione al riguardo, ha proceduto a relazionare trattando nella Consulenza anche l'u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione, inserendo detta unità nel presente specifico/dedicato lotto (provvisorio), per una successiva **valutazione/ disposizione da parte del G.E. .**

* * * * *

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 forzata, il sottoscritto ha proceduto nel seguente modo:

- **Determinazione del più probabile valore a vendita volontaria** 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, il sottoscritto 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;
- dal Comune di S. Giovanni Valdarno (unicamente per quanto al Lotto n.1);

dopodichè ha adeguato/parametrato i valori desunti:

- ✓ alle caratteristiche dei beni in questione, quali:
 - tipologia;
 - destinazione d'uso;
 - vetustà;
 - caratteristiche intrinseche come l'esposizione/panoramicità, luminosità, condizioni di manutenzione, ubicazione, superficie complessiva, superficie e qualità degli accessori e delle pertinenze comprensive dell'incidenza delle parti comuni;

- ✓ alla tipologia del diritto reale di proprietà immobiliare pignorato, con particolare riferimento all'unità immobiliare inserita nel Lotto n.1 pignorata per il diritto di **Proprietà superficiaria**, per la quale trattandosi di edificazione su area **PEEP** (piani per l'edilizia economica e popolare), è stato tenuto conto:

- di tutto quanto riportato nella CONVENZIONE ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 13/07/1978 rep.n.20528 racc.n.9121 registrata a Montevarchi il 01/09/1978 al n.2902 vol.149 (All.09), e di tutto quanto riportato nell'Atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. [REDACTED] Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07) di cui alla relativa trascrizione di cui alla Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983 (All.08);

- di tutto quanto disciplinato dalla normativa di riferimento in materia di aree PEEP e di edificazioni su aree PEEP;

- di tutto quanto riportato nella CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N.216 (per edifici da civile abitazione in lotti 5 e 12 zona A del **PEEP**) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 13/07/1978 (All.48), e nel PERMESSO DI ABITABILITA' O DI USO Registro Nuove Costruzioni Anno 1978 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 26/10/1984 (All.50);

- delle caratteristiche costruttive e tipologiche;

- della vetustà (con particolare riferimento alla co-relazione con la durata complessiva della concessione del diritto di superficie);

- di tutte i vincoli e limitazioni correlati al particolare diritto (Proprietà superficiaria) ed alla particolare natura edificatoria (PEEP);

- ✓ a tutto 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 a vendita volontaria 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 forzata**; 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/computate, **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/computate, **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/ripristino impianti → ove previste/computate, **v. P.to 15_** della Consulenza.

Nei punti successivi (17.1_ - 17.2_ - 17.3_ - 17.4_ - 17.5_), 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.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	✓ [REDACTED] Proprietà superficiaria, quota 1/2 [REDACTED] Proprietà superficiaria, quota 1/2

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i. (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.115,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato:* Euro/mq.1.050,00.

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 propr. superf.)
VALORE a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	115,00	1.050,00	120.750,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a vendita volontaria).			18.112,50
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza			2.704,45
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/computate, 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/computate, v. P.to 11_ della Consulenza			3.800,00
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 adeguamenti/ripristini impianti → ove previste/computate, v. P.to 15_ della Consulenza			0,00
	Totale		96.133,05
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)			- 133,05
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti			96.000,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di **vendita forzata**, 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 del diritto di proprietà superficiaria** pari ad **Euro 96.000,00** (Euro novantaseimila/00).

Ω Ω Ω

➤ **17.2) Lotto n.2**

Lotto n.2			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 7/36

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i. (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.60,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato:* Euro/mq.1.370,00.

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.)
VALORE a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		60,00	1.370,00	82.200,00
h) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a vendita volontaria).				12.330,00
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/compute, 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/compute, v. P.to 11_ della Consulenza (4.500,00+2.900,00)				7.400,00
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 adeguamenti/ripristini impianti → ove previste/compute, v. P.to 15_ della Consulenza				4.000,00
Totale			58.470,00	
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)				+ 30,00
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti				58.500,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita forzata**, 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 del diritto di piena proprietà** pari ad **Euro 58.500,00** (Euro cinquantottomilacinquecento/00).

Ω Ω Ω

➤ **17.3) Lotto n.3**

Lotto n.3			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.4 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.10	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 51 Sub. 6 graffata F.14 P. 51 Sub. 7 A10 – ufficio/studio privato	██████████ Proprietà, quota 1/1

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i. (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.55,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato:* Euro/mq.880,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.3			(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
VALORE a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)			55,00	880,00	48.400,00
o) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a vendita volontaria).					7.260,00
p) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza					0,00
q) 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
r) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste/computate, v. P.to 9_ della Consulenza					650,00
s) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste/computate, v. P.to 11_ della Consulenza					3.500,00
t) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza					0,00
u) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti → ove previste/computate, (non computate) v. P.to 15_ della Consulenza					0,00
Totale					36.990,00
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)					+ 10,00
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti					37.000,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.3** in questione ai fini di **vendita forzata**, 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 del diritto di piena proprietà** pari ad **Euro 37.000,00** (Euro trentasettemila/00).

Ω Ω Ω

➤ **17.4) Lotto n.4**

Lotto n.4			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.5 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci snc	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 29 C6 – garage	██████████ Proprietà, quota 1/1

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i. (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.19,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato:* Euro/mq.940,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.4	(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
VALORE a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	19,00	940,00	17.860,00
v) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a vendita volontaria).			2.679,00
w) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza			537,02
x) 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
y) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste/computate, v. P.to 9_ della Consulenza			0,00
z) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste/computate, v. P.to 11_ della Consulenza (1.000,00+1.300,00)			2.300,00
aa) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza			0,00
bb) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti → ove previste/computate, v. P.to 15_ della Consulenza			500,00
	Totale		11.843,98
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)			- 43,98
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti			11.800,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.4** in questione ai fini di **vendita forzata**, 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 del diritto di piena proprietà** pari ad **Euro 11.800,00** (Euro undicimilaottocento/00).

Ω Ω Ω

➤ **17.5) Lotto n.5**

Lotto n.5			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 150/100000

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i. (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.44,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato:* Euro/mq.1.250,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.5			(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
VALORE a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)			44,00	1.250,00	55.000,00
cc) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a vendita volontaria).					8.250,00
dd) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza					0,00
ee) 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
ff) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste/computate, v. P.to 9_ della Consulenza					0,00
gg) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste/computate, v. P.to 11_ della Consulenza					2.000,00
hh) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza					0,00
ii) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti → ove previste/computate, v. P.to 15_ della Consulenza					4.000,00
Totale					40.750,00
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)					+ 250,00
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti					41.000,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.5** in questione ai fini di **vendita forzata**, 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 del diritto di piena proprietà** pari ad **Euro 41.000,00** (Euro quarantunomila/00).

* * * * *

18) RISPOSTA ALL'INCARICO n.18

I beni immobili pignorati pro-quota risultano essere il bene immobile inserito nel **Lotto n.2**, ed il bene immobile inserito nel **Lotto n.5**, per i quali viene proceduto ad una differente trattazione.

➤ 18.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Lotto n.2			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.3 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Roma n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.14 P. 493 Sub. 4 graffata F.14 P. 913 A3 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 7/36

Il pignoramento interessa la quota di **7/36** di proprietà del bene in capo al Debitore Esecutato ██████████;

le rimanenti quote di 29/36 di proprietà non pignorate risultano essere di proprietà di altri soggetti estranei alla procedura esecutiva, identificati in:

Soggetto comproprietario non esecutato	Diritto e Quota
██████████ nato a ██████████ c.f. ██████████	Proprietà, quota 3/36
██████████ nata a ██████████ c.f. ██████████	Proprietà, quota 12/36
██████████ nata a ██████████ c.f. ██████████	Proprietà, quota 7/36
██████████ nata a ██████████ c.f. ██████████	Proprietà, quota 7/36

➤ 18.1.1) Verifica di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari.

Ricordato quanto relazionato ai precedenti P.ti della Consulenza, che nel Verbale di Udienza del 22/11/2022 ██████████ (per l'intervenuto ██████████) ha fatto presente che è **deceduta la comproprietaria non esecutata** (in detto verbale di udienza

non risulta specificato il nominativo soggetto deceduto) dell'immobile in questione (S. Giovanni Valdarno, Via Roma 15),

e che al riguardo il sottoscritto ha rilevato che al 24/04/2023 non risulta trascritta alcuna intervenuta dichiarazione di successione (ed inerente trascrizione di accettazione di eredità), come rilevato da ispezione ipotecaria effettuata in data 25/04/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale del bene pignorato (All.34-35),

considerato quanto dianzi riportato, il sottoscritto in questa fase ha ritenuto di non procedere alla verifica eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari, rimandando la verifica successivamente alla presentazione e trascrizione della dichiarazione di successione del soggetto deceduto (ai fini di una precisa identificazione dei soggetti comproprietari e delle rispettive quote di proprietà).

➤ 18.1.2) Giudizio di indivisibilità.

Tenuto conto:

- che il bene pignorato in questione risulta essere una unica unità immobiliare;
- della conformazione planimetrica del bene;
- del numero dei comproprietari;
- delle quote dei comproprietari;

il bene immobile in questione non risulta comodamente divisibile in natura, pertanto il sottoscritto esprime il proprio giudizio di indivisibilità in natura.

➤ 18.1.3) Valutazione della sola quota di proprietà del Debitore Esecutato, quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

Il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero** (v. P.to 17.2_ della Consulenza), risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** pari ad **Euro 58.500,00** (Euro cinquantottomilacinquecento/00),

pertanto ne consegue che il valore della

quota di 7/36 del diritto di piena proprietà pignorata in capo al Debitore Esecutato [REDACTED] [REDACTED] (quale mera frazione del valore stimato per l'intero), risulta essere pari ad **Euro 11.375,00** (Euro undicimilatrecentosettantacinque/00).

Ω Ω Ω

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

Lotto n.5			
Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.6 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Viale Gramsci n.41	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 623 Sub. 5 A2 – abitazione	██████████ Proprietà, quota 150/100000

Il pignoramento è stato trascritto contro la Debitrice Esecutata ██████████ per la quota di **150/100000**,

ricordato quanto relazionato al precedente P.to 1.5_ della Consulenza, che viene nuovamente riportato in estrema sintesi, che:

- il CERTIFICATO NOTARILE in atti (All.02) non riporta i dati del titolo di provenienza e della relativa trascrizione (al par.2_ *storia ipotecaria*_ del certificato notarile, l'u.i. P.623 Sub.5 non risulta trattata);
- dall'ispezione ipotecaria effettuata (All.40-41-42) non è risultata nessuna inerente trascrizione a Favore del debitore ██████████;

e che il sottoscritto ha precedentemente depositato in PCT inerenti segnalazioni, il tutto come specificato in dettaglio al precedente P.to 1.5_ della Consulenza,

il sottoscritto, non avendo al momento ricevuto specifica disposizione al riguardo, in questa fase non ha ritenuto di procedere allo sviluppo del Quesito n.18_ di cui all'incarico ricevuto, rimandando la eventuale completa trattazione successivamente alla **valutazione/disposizione che G.E. riterrà appropriata,**

comunque viene riportato che il valore del **Lotto n.5** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, è risultato essere **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** pari ad **Euro 41.000,00** (Euro quarantunomila/00),

e che pertanto ne consegue che il valore della **quota di 150/100000 del diritto di piena proprietà** pignorata (quale mera frazione del valore stimato per l'intero), risulta essere pari ad **Euro 61,50** (Euro sessantuno/50).

* * * * *

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, i beni immobili in questione risultano interessati da difformità/abusi edilizi in parte sanabili ed in parte non sanabili, e per le difformità/abusi non sanabili è stata prevista la rimessa in pristino riportando i beni allo *Stato Legittimo*. Per quanto alle opere di rimessa in pristino che determinano la restituzione dell'area/terreno occupata dall'opera abusiva/illegittima (capanna, v. P.to 11.2_ della Consulenza), non viene quantificato il valore dell'area/terreno occupata da detta opera abusiva in quanto il relativo valore risulta essere già ricompreso nella valutazione dell'unità immobiliare.

* * * * *

* * * * *

RIEPILOGO – DESCRIZIONE FINALE

Lotto n.1

Unità immobiliare inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), **inserito in area P.E.E.P. (piani per l'edilizia economica e popolare)**, e precisamente:

- n.1 appartamento di abitazione sviluppato al Piano 4° (servito da ascensore condominiale), ubicato in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Via Napoli n.15; comprensivo di n.1 cantina posta al Piano Terreno del medesimo fabbricato.
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.9 P.IIa n.989 Sub.27, Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 7 vani, Rendita Euro 560,36;
- superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138), Mq.115,00;
- stato di occupazione **libero**.

- quota (pignorata) di **1/1** del diritto di **proprietà superficciaria**;
- valore ai fini di **vendita forzata**, **Euro 96.000,00**.

Ω Ω Ω

Lotto n.2

Unità immobiliare inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), e precisamente:

- n.1 appartamento di abitazione sviluppato al Piano 1°, ubicato in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Via Roma n.15, comprensivo di un resede esclusivo (P.913) ove insiste una capanna (illegittima/abusiva);
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.14 P.IIa n.493 Sub.4 graffata P.IIa 913, Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani, Rendita Euro 268,56;
- superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138), Mq.60,00;
- stato di occupazione **libero**.

- quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà**;
- valore ai fini di **vendita forzata**, **Euro 58.500,00**.

- quota (pignorata) di **7/36** del diritto di **piena proprietà**;
- valore ai fini di **vendita forzata** (quale mera frazione del valore stimato per l'intero), **Euro 11.375,00**.

Ω Ω Ω

Lotto n.3

Unità immobiliare inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), e precisamente:

- n.1 magazzino/locale di deposito sviluppato al Piano Terreno, ubicato in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Via Roma n.10, u.i. che seppur catastalmente censita con categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), presenta destinazione d'uso urbanistica *magazzino* (categoria funzionale: commerciale).
 - catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.14 P.IIa n.51 Sub.6 graffata Sub.7, Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 3 vani, Rendita Euro 588,76;
 - superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138), Mq.55,00;
 - stato di occupazione **libero**.
-
- quota (pignorata) di **1/1** del diritto di **piena proprietà**;
 - valore ai fini di **vendita forzata**, **Euro 37.000,00**.

Ω Ω Ω

Lotto n.4

Unità immobiliare inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), e precisamente:

- n.1 ambiente posto al Piano S1 (1° livello sottostrada) ubicato in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Viale Gramsci snc;
formato da un unico locale avente legittima utilizzazione/destinazione urbanistica a garage, attualmente utilizzato e utilizzabile come magazzino/locale di deposito in conseguenza a successiva realizzazione di parete (non portante) in assenza di titolo edificatorio e pertanto illegittima, parete che di fatto impedisce l'accesso carrabile all'unità immobiliare e relativamente alla quale è stata prevista una rimessa in pristino allo *stato legittimo* mediante demolizione della parete medesima;
 - catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.9 P.IIa n.623 Sub.29, Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 17 mq., Rendita Euro 75,51;
 - superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138), Mq.19,00;
 - stato di occupazione **libero**.
-
- quota (pignorata) di **1/1** del diritto di **piena proprietà**;
 - valore ai fini di **vendita forzata**, **Euro 11.800,00**.

Ω Ω Ω

Lotto n.5

Unità immobiliare inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), e precisamente:

- n.1 appartamento di abitazione sviluppato al Piano Terreno, ubicato in Comune di San Giovanni Valdarno (AR) Viale Gramsci n.41;
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **S. GIOVANNI VALDARNO** in Foglio di mappa n.9 P.IIa n.623 Sub.5, Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 161,39;
- superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138), Mq.44,00;
- stato di occupazione **libero**.

- quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà**;
- valore ai fini di **vendita forzata, Euro 41.000,00.**

- quota (pignorata) di **150/100000** del diritto di **piena proprietà**;
- valore ai fini di **vendita forzata** (quale mera frazione del valore stimato per l'intero), **Euro 61,50.**

Nota al Lotto n.5

Relativamente all'u.i. Sub.5 in questione, viene ricordato (in estrema sintesi) che:

- il CERTIFICATO NOTARILE in atti (All.02) non riporta i dati del titolo di provenienza e della relativa trascrizione (al par.2_ *storia ipotecaria*_ del certificato notarile, l'u.i. P.623 Sub.5 non risulta trattata);
- dall'ispezione ipotecaria effettuata (All.40-41-42) non è risultata nessuna inerente trascrizione a Favore del debitore XXXXXXXXXX;

e che il sottoscritto ha precedentemente depositato in PCT inerenti segnalazioni, il tutto come specificato in dettaglio al precedente P.to 1.5_ della Consulenza.

Il sottoscritto, non avendo al momento ricevuto specifica disposizione al riguardo, ha proceduto a relazionare trattando nella Consulenza anche l'u.i. abitativa P.623 Sub.5 in questione, inserendo detta unità nel presente specifico/dedicato lotto (provvisorio), per una successiva **valutazione/ disposizione da parte del G.E. .**

* * * * *

* * * * *

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_certificato notarile;
- All.03_planimetria catastale F.9 P.989 S.27;
- All.04_mappa catastale F.9 P.987-989;
- All.05_visura catastale F.9 P.989 S.27;
- All.06_visura catastale [REDACTED];
- All.07_Atto Notaio [REDACTED] Assegnazione di alloggi data 16.06.1983;
- All.08_trascrizione R.G.7154, R.P.5632 data 15.07.1983, assegnazione alloggi;
- All.09_Convenzione Notaio [REDACTED] data 13.07.1978;
- All.10_Iscrizione R.P.1490 data 04.08.1980, mutuo [REDACTED];
- All.11_planimetria catastale P.493 Sub.4;
- All.12_mappa catastale F.14 P.493-913;
- All.13_visura catastale P.493 S.4;
- All.14_Successione 1983 Vol.370, [REDACTED];
- All.15_trascrizione R.G.10239, R.P.7595 data 05.10.1983, succ. [REDACTED];
- All.16_trascrizione R.G..8669 data 17.05.2022, acc.ered. [REDACTED];
- All.17_Successione 2016 [REDACTED], Vol.9990;
- All.18_trascrizione R.G.14085, R.P.9821, data 07.10.2016, succ. [REDACTED];
- All.19_planimetria catastale P.51 Sub.6;
- All.20_mappa catastale F.14 P.51;
- All.21_visura catastale P.51 Sub.6;
- All.22_atto compravendita Notaio [REDACTED] data 31.07.2002;
- All.23_trascrizione R.G.14478, R.P.9776 data 02.08.2002, comprav. F.14 P.51;
- All.24_planimetria catastale P.623 Sub.29;
- All.25_mappa catastale F.9 P.623;
- All.26_visura catastale P.623 Sub.29;
- All.27_compravendita Notaio [REDACTED] data 28.05.2004;
- All.28_trascrizione R.G.12256, R.P.7650 data 14.06.2004, compr. F.9 P.623 Sub.29;
- All.29_planimetria catastale P.623 Sub.5;
- All.30_visura catastale P.623 Sub.5;
- All.31_trascrizione R.G.10851, R.P.8095, acc.ered. [REDACTED];
- All.32_ispezione imm. ind. post.pignoramento, F.9 P.989 Sub.27;
- All.33_ispezione el. formalità post.pignoramento, F.9 P.989 Sub.27;
- All.34_ispezione imm. ind. post.pignoramento, F.14 P.493 Sub.4;
- All.35_ispezione el. formalità post.pignoramento, F.14 P.493 Sub.4;
- All.36_ispezione imm. ind. post.pignoramento, F.14 P.51 Sub.6;
- All.37_ispezione el. formalità post.pignoramento, F.14 P.51 Sub.6;
- All.38_ispezione imm. ind. post.pignoramento, F.9 P.623 Sub.29;
- All.39_ispezione el. formalità post.pignoramento, F.9 P.623 Sub.29;
- All.40_ispezione imm. ind., F.9 P.623 Sub.5;
- All.41_ispezione el. formalità, F.9 P.623 Sub.5;
- All.42_ispezione el. formalità [REDACTED];
- All.43_trascrizione R.G.8112, R.P.5122 data 20.04.2004, succ. [REDACTED];

- All.44_trascrizione R.G.6405, R.P.4637 data 16.05.1996, succ. [REDACTED];
- All.45_iscrizione R.G.20036, R.P.3617 data 17.10.2008, ipot. volontaria;
- All.46_iscrizione R.G.7755, R.P.922 data 10.06.2013, ipot. volontaria;
- All.47_trascrizione R.G.11354, R.P.8108 data 23.07.2019, pignoramento;
- All.48_Concessione esecuzione opere data 13.07.1978;
- All.49_Tavola piante alleggate alla Concessione del 13.07.1978;
- All.50_abitabilità anno 1984;
- All.51_scheda patrimonio architettonico edificio 3425;
- All.52_planimetria catastale F.14.P.493 S.4 anno 1940 (superata);
- All.53_Concessione in sanatoria data 08.01.1991;
- All.54_Denuncia Inizio Attività data 23.02.1996;
- All.55_Concessione Edilizia data 31.05.1997;
- All.56_Denuncia inizio Attività reg. n.3080 data 24.05.2002, tavola stato progetto, relazione;
- All.57_tavola stato rilevato alleg. D.I.A. data 24.05.2002;
- All.58_scheda patrimonio architettonico edificio 3423;
- All.59_Autorizzazione a Costruire n.1816 data 06.08.1963;
- All.60_planimetria alleg a Aut. n.1816 data 06.08.1963;
- All.61_Autorizzazione Var. n.2013 data 20.05.1964;
- All.62_Licenza Var. n.2082 data 16.09.1964;
- All.63_Licenza Edilizia n.2139 data 05.02.1965;
- All.64_planimetria alleg. A Lic. Ed. n.2139 data 05.02.1965;
- All.65_Licenza Edilizia Var. n.2197 data 15.06.1965;
- All.66_Autoriz. Abit n.1816 data 08.11.1967;
- All.67_Delibera Comune di S. Giovanni valdarno n.64 data 12.04.2016;
- All.68_estr. E07_RU_tav03_Via Napoli;
- All.69_NTA di RU_art.19.3bis;
- All.70_estr. E07_RU_tav03_Via.Roma;
- All.71_NTA di RU_art.15;
- All.72_NTA di RU_art.19.3ter;
- All.73_estr. E07_RU_tav03;
- All.74_NTA di RU_art 19;
- All.75_mail amm. condominio [REDACTED];
- All.76_condominio, [REDACTED], Rendiconto Consuntivo, Via Napoli;
- All.77_mail amm.condominio [REDACTED];
- All.78_condominio, Situazione versamenti, Viale Gramsci;
- All.79_condominio, Riparto consuntivo 21-22, Viale Gramsci;
- All.80_condominio, Bilancio preventivo 22-23, Viale Gramsci;
- All.81_certificato anagrafico [REDACTED] e [REDACTED];
- All.82_certificato anagrafico [REDACTED];
- All.83_nota_A.E_locazioni;
- All.84_estratto riass. Matrimonio [REDACTED] - [REDACTED];
- All.85_convenzione matrimoniale;
- All.86_sintesi descrittiva dei lotti;
- All.87_versione privacy della consulenza.

* * * * *

S. Giovanni Valdarno, 26/04/2023

In Fede, L' Esperto
geom. Fulvio BOBBI