

□

**OGGETTO: TRIBUNALE DI AREZZO - ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da  
Creditore procedente: **UNIONE di BANCHE ITALIANE S.p.A.**  
(Avv. Alessandro ANGIOLINI)

contro  
Esecutato: -----

Ruolo G. Es. Immobiliari : **N° 192/2019**  
Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Lucia BRUNI**

□

## **5 - RELAZIONE TECNICA E STIMA privacy**

□



TRIBUNALE DI AREZZO



Esecuzione Immobiliare n. **192/2019**

promossa da

Creditore procedente: **UNIONE di BANCHE ITALIANE S.p.A.**

(Avv. Alessandro ANGIOLINI)

contro

Esecutato : [REDACTED] + 1

Ruolo G. Es. Immobiliari : n° 192/2019

Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Lucia BRUNI**



## RELAZIONE TECNICA E STIMA



L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Ilaria BENINCASA**, con decreto del 7 settembre 2019, nominava lo scrivente, **Arch. Riccardo BARCIULLI**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo col n. 221 di matricola, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Arezzo dal 29 novembre 1986 (n. d'ord. 33), esperto per la valutazione dei beni pignorati nella esecuzione immobiliare promossa da **UNIONE di BANCHE ITALIANE S.p.A.** contro [REDACTED] + 1 ([REDACTED]).

In data 10 settembre 2019 lo scrivente ha inviato tramite il portale telematico la dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento dell'esperto.

In data **14 novembre 2019**, assieme al Dott. Luca Minghi dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, in quanto nominato custode dal G.E., è stato tentato il primo

accesso al compendio immobiliare pignorato (in Comune di Sansepolcro, Via Anconetana e Via dei Visconti) senza esito positivo in quanto la parte eseguita non si è presentata. Dopo aver sollecitato l'IVG per procedere con il primo accesso lo scrivente ha dovuto presentare al G.E. una prima richiesta di proroga.

A seguito dell'emergenza epidemiologica i termini sono stati spostati e/o sospesi per gli immobili di residenza degli esecutati; in data 6 aprile 2021 il G.E., Dott.ssa Lucia Bruni, ha disposto che il custode, unitamente al perito, provvedesse ad effettuare il primo accesso sugli immobili in Via Anconetana (non abitativi) rinviando l'udienza all'8 settembre 2021; che con p.e.c. del 21 aprile 2021 l'IVG convocava lo scrivente per l'accesso congiunto per il giorno **26 aprile 2021**; in quella data mi sono recato in Via Anconetana, presso il bene commerciale esecutato; era presente il Dott. Cipolli per conto di IVG ed abbiamo constatato che l'esecutata [REDACTED] non si è presentata. In quella sede il Dott. Cipolli ha chiesto al perito di verificare se l'immobile fosse locato per poter eventualmente procedere all'accesso forzoso nel caso in cui l'unità immobiliare fosse stata libera da rapporti locatizi; lo scrivente ha avanzato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate, territorialmente competente, per verificare l'esistenza di contratti di locazione commerciale registrati per l'unità immobiliare di Via Anconetana. In data 4 maggio l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Sansepolcro, risponde con nota prot. n. 18840/2021 che [REDACTED] risulta essere "dante causa" in un contratto di locazione reg.to il 2007 serie 3 n. 1208, contratto non più presente presso l'ufficio di Sansepolcro perché inviato all'Archivio di Stato di Roma; con la stessa nota si comunica che non si riscontrano atti di affitto registrati in date più recenti. Dato lo stato di abbandono in cui versa l'unità immobiliare di Via Anconetana si presume che l'unità stessa sia nella piena disponibilità della proprietaria esecutata.

L'IVG con comunicazione scritta del 12 maggio 2021 fissa nuovamente il primo accesso per il 27 maggio 2021; senonché lo scrivente viene avvisato telefonicamente dall'IVG che l'accesso è rinviato al 26 giugno 2021.

Il **26 giugno 2021** mi sono recato sul posto con il Dott. Cipolli ed in questa occasione è stato possibile accedere all'unità immobiliare non residenziale essendo presente l'esecutata XXXXXXXXXX; lo scrivente ha approfittato dell'occasione per fare tutti i rilievi geometrici delle porzioni immobiliari, oltre naturalmente a quelli fotografici, visto il comportamento ostruzionistico dell'esecutata che sicuramente avrebbe procrastinato eventuali altri accessi da parte dello scrivente sulla stessa unità immobiliare.

L'accesso al bene (residenziale) di Via dei Visconti n. 6 è avvenuto in data **20 ottobre 2021**, senonché l'esecutata, in quella sede, non ci ha dato la possibilità di accedere ai locali soffitta (soprastanti l'appartamento) e soprattutto ai due locali al piano terra adducendo come motivazioni che le soffitte erano piene di oggetti per cui non era possibile accedervi e che i **locali al piano terra non erano di sua proprietà** e che erano utilizzati come abitazione dal proprio padre. Lo scrivente ha spiegato all'esecutata che i due locali al piano terra fanno parte dell'intera consistenza (sub. 8) e che quindi erano stati pignorati e che formavano oggetto dell'incarico ricevuto. In quella sede lo scrivente ha comunque effettuato tutti i rilievi (geometrico e fotografico) dell'appartamento per evitare altri sopralluoghi viste le difficoltà e l'atteggiamento dilatorio della esecutata. Lo scrivente, per fugare ogni dubbio circa la reale consistenza del bene, ha verificato l'atto di provenienza alla debitrice dal quale risulta inequivocabilmente che i locali al piano terra e la porzione di soffitta fanno parte del bene pignorato; di ciò è stato subito avvisato il funzionario dell'IVG che ha, a sua volta, informato l'esecutata

proponendo il nuovo accesso per il 16 novembre 2021.

Il 16 novembre 2021 IVG mi comunica a mezzo mail che la data per il nuovo accesso

è stata individuata per il 14 dicembre ore 9,15. Il giorno **14 dicembre 2021** è stato

possibile accedere ai locali soffitta mentre i locali del piano terra li abbiamo potuti

vedere solo dall'esterno, affacciandoci dalla finestra, perché internamente

l'esecutata non ci ha permesso di entrare adducendo motivazioni dilatorie;

comunque, anche in queste condizioni, lo scrivente ha misurato gli ambienti con

disto-laser senza bisogno di entrare all'interno e ha scattato varie foto per

documentare lo stato dei luoghi.

Dopo le necessarie ricerche presso i Pubblici Uffici, il Catasto di Arezzo, anche in

modalità on line, l'Ufficio Edilizia del Comune di Sansepolcro, effettuati i necessari

sopralluoghi nelle predette date rilevando i beni pignorati, il sottoscritto è in grado

di relazionare quanto segue e di rispondere ai quesiti del G.E.

## QUESITI

**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 dei registri immobiliari;*

- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non*

*corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

*- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

*- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.*

□

Dall'esame della documentazione prodotta in atti, costituita da tre certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, una per ciascuna unità immobiliare pignorata, rilasciate in data 26 agosto 2019 dal Notaio Dottor Giuseppe Brunelli, si evince la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Pertanto lo scrivente a seguito delle necessarie verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari ed il Catasto può affermare:

*- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

- che i dati catastali effettivamente risultanti corrispondono alle certificazioni catastali e ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- che i titoli di provenienza sono: atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Gambacorta Carmelo del 5 novembre 1998 repertorio n. 50391/5815 registrato a Sansepolcro il 24 novembre 1998 al n. 620 Serie 1T e trascritto ad Arezzo il 7 novembre 1998 al n. 10629 di formalità, mediante il quale l'esecutata ha acquistato l'intera piena proprietà di un ufficio posto in Via Anconetana n. 27/B; atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Gambacorta Carmelo del 19 maggio 2005 repertorio n. 90630/11999 registrato a Sansepolcro il 23 maggio 2005 al n. 260 Serie 1T e trascritto ad Arezzo il 24 maggio 2005 al n. 6282 di formalità, mediante il quale l'esecutata ha acquistato l'intera piena proprietà di un garage posto in Via Anconetana n. 27/A; atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Gambacorta Carmelo del 26 novembre 2007 repertorio n. 99514/14818 registrato a Sansepolcro il 29 novembre 2007 al n. 1075 Serie 1T e trascritto ad Arezzo il 30 novembre 2007 al n. 16171 di formalità, mediante il quale gli esecutati hanno acquistato l'intera piena proprietà di un appartamento posto in Via dei Visconti n. 6 integrato da soffitte, locali adibiti a magazzini e resede di uso esclusivo;
- che successivamente al pignoramento non risultano né trascrizioni pregiudizievoli né altre iscrizioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento in quanto i beni pignorati sono pervenuti agli esecutati per atto pubblico e non per trasferimenti per causa di morte.

□

**2) INTEGRARE** 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.

□

Lo scrivente in data 10 dicembre 2019, presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, ha effettuato le visure catastali del bene ed ha acquisito: planimetria catastale delle tre U.I. pignorate (richieste prot. n. AR0075419- AR0075420- AR0075425); elaborato planimetrico particella n. 15 F. 78 (prot. AR0075422) e relativo elenco subalterni (prot. n. AR0075423); elaborato planimetrico particella n. 230 F. 42 (prot. AR0075426) e relativo elenco subalterni (prot. n. AR0075427); in data 24 gennaio 2022 sono stati scaricati dal sistema telematico gli estratti mappa e la visura per soggetto (prot. n. T407879); si allegano i predetti atti catastali per completezza di documentazione (Allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

In data 24 gennaio 2022 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti urbanistici al Comune di Sansepolcro per verificare le pratiche edilizie relative alle U.I. in oggetto; successivamente, a seguito di consultazione diretta presso l'archivio del Comune di Sansepolcro ho potuto visionare le pratiche edilizie ed estrarre copia degli elaborati disponibili.

Dall'esame degli atti urbanistici, per le porzioni edilizie pignorate, risultano i seguenti titoli edilizi abilitativi:

**A - Edificio ad uso residenziale e commerciale, posto in Via Anconetana n. 27/B, in catasto Foglio 78, mappale 15, subb. 51 e 32:**

- Concessione Edilizia n. 2.173 del 22 aprile 1977 relativa a "Costruzione di

*un fabbricato di civile abitazione in Via Anconetana” (Allegato n. 11);*

- Concessione Edilizia n. 2.476 del 1978 relativa a “*Variante alla licenza edilizia n. 2173 del 22/04/1977 relativa alla costruzione di un fabbricato*

*di civile abitazione in Via Anconetana” (Allegato n. 12);*

- Variante con Concessione Edilizia n. 3.520 del 14 gennaio 1981;
- Comunicazione di agibilità in data 18 dicembre 1999 (Allegato 13);

**B - Edificio ad uso residenziale, posto in Via dei Visconti n. 6, in catasto Foglio 42, mappale 230, sub. 8:**

- il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare pignorata è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967;
- D.I.A. n. 2.175 prot. n. 15.646 del 20 ottobre 2005 relativa a “Opere di manutenzione straordinaria” (Allegato 14);



La provenienza agli esecutati dei beni pignorati deriva dai seguenti titoli:

- **Unità immobiliare Foglio 78, particella 15, subalterno 51 (ufficio), Via Anconetana 27/B:** atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Gambacorta Carmelo del 5 novembre 1998 repertorio n. 50391/5815 registrato a Sansepolcro il 24 novembre 1998 al n. 620 Serie 1V e trascritto ad Arezzo il 7 novembre 1998 al n. 10.629 di formalità, mediante il quale l’esecutata ha acquistato l’intera piena proprietà; trattasi di bene personale in quanto acquistato quando si trovava di stato civile libero (nubile) (Allegato n. 15);
- **Unità immobiliare Foglio 78, particella 15, subalterno 32 (garage), Via Anconetana 27/A:** atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Gambacorta Carmelo del 19 maggio 2005 repertorio n. 90630/11999

registrato a Sansepolcro il 23 maggio 2005 al n. 260 Serie 1T e trascritto ad Arezzo il 24 maggio 2005 al n. 9590 Reg. Gen. e n. 6282 Reg. Part., mediante il quale l'esecutata ha acquistato l'intera piena proprietà; trattasi di bene personale in quanto acquistato in regime di separazione dei beni (Allegato n. 16);

- **Unità immobiliare Foglio 42, particella 230, subalterno 8 (appartamento), Via dei Visconti 6:** atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Gambacorta Carmelo del 26 novembre 2007 repertorio n. 99514/14818 registrato a Sansepolcro il 29 novembre 2007 al n. 1.075 Serie 1T e trascritto ad Arezzo il 30 novembre 2007 al n. 26034 Reg. Gen. e n. 16171 Reg. Part., mediante il quale gli esecutati hanno acquistato l'intera piena proprietà in comune e pro-indiviso per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di separazione dei beni (Allegato n. 17).

□

**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 di 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**



Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui seguenti beni:

**ufficio ed autorimessa in Via Anconetana n. 27/B e 27/A (subb. 51 e 32 p.lla 15**

**del Foglio 78):**

**1) Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di complessivi €. 200.000,00**

**concessa a garanzia di mutuo fondiario (ventennale). Nota di iscrizione**

**del 24.05.2005, Reg. Part. n. 1919. A favore di: Banca Popolare**

**dell'Etruria e del Lazio-Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo;**

**abitazione e accessori in Via dei Visconti n. 6 (sub. 8 p.lla 230 del Foglio 42):**

**2) Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di complessivi €. 200.000,00**

**concessa a garanzia di mutuo fondiario (ventennale). Nota di iscrizione**

**del 23.07.2002, Reg. Part. n. 2538. A favore di: Banca Popolare**

**dell'Etruria e del Lazio-Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo;**

**3) Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di complessivi €. 240.000,00**

**concessa a garanzia di mutuo fondiario (decennale). Nota di iscrizione del**

**30.11.2007, Reg. Part. n. 5960. A favore di: Banca Popolare dell'Etruria**

**e del Lazio-Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo;**

**4) Iscrizione ipotecaria: ipoteca di rinnovazione di complessivi**

**€.240.000,00 concessa a garanzia di mutuo fondiario. Nota di iscrizione**

**del 17.10.2017, Reg. Part. n. 2134. A favore di: Banca Popolare**

**dell'Etruria e del Lazio-Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo;**

**su tutte e tre le unità immobiliari pignorate:**

**5) Iscrizione ipotecaria: ipoteca giudiziale di complessivi €. 21.000,00**

**derivante da Decreto Ingiuntivo. Nota di iscrizione del 22.09.2016, Reg.**

**Part. n. 1.897. A favore di: Tarducci Daniela;**

**6) Iscrizione ipotecaria: ipoteca giudiziale di complessivi €. 20.000,00**

derivante da Decreto Ingiuntivo. Nota di iscrizione del 07.11.2017, Reg.

Part. n. 2.317. A favore di: **Pugi Giuseppe;**

**7) Iscrizione ipotecaria: ipoteca giudiziale di complessivi €. 30.000,00**

derivante da Decreto Ingiuntivo. Nota di iscrizione del 06.12.2018, Reg.

Part. n. 2.702. A favore di: **ENPAEL Ente Nazionale di Previdenza ed**

**Assistenza per i Consulenti del Lavoro;**

**8) Atto esecutivo o cautelativo derivante da ordinanza di sequestro**

conservativo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo, del 18 aprile 2019,

Repertorio 2549. Nota di trascrizione del 09.05.2019, Reg. part. n. 4.870

a favore di **Umani Lorella;**

**9) Trascrizione: atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Nota di trascrizione del 06.08.2019, Reg. gen. n. 12.529 e Reg. part. n.

**8.950 a favore di: Unione di Banche Italiane S.p.A. con sede in Bergamo.**

Sull'area in cui è ubicato il bene pignorato indicato come edificio B - Edificio ad

uso residenziale, posto in Via dei Visconti n. 6, in catasto Foglio 42, mappale

**230, sub. 8, risulta il vincolo di natura paesaggistica, ex Legge 1.497/1939 oggi D.**

Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), istituito con

Decreto del Ministro della Pubblica Istruzione del 12 novembre 1962.

Non risultano altri vincoli, gravami, convenzioni, pesi o limitazioni d'uso e 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

□

Le porzioni immobiliari pignorate poste nel fabbricato indicato come edificio A - **Edificio ad uso residenziale e commerciale, posto in Via Anconetana n. 27/B, in catasto Foglio 78, mappale 15, sub. 51 (ufficio) e sub. 32 (autorimessa), fanno parte di un organismo condominiale all'uopo costituito, dotato di regolamento condominiale ed amministrato da un Amministratore condominiale professionale.**

Lo scrivente ha richiesto la situazione contabile all'attuale amministratore pro-tempore il quale ha fornito un documento (**Allegato n. 18**) dal quale risulta che al 4 gennaio 2023 risultano da pagare quote condominiali, ordinarie e straordinarie, a carico delle due unità pignorate, per complessivi **€. 2.226,11**.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione sono pari ad **€. 331,00** per l'ufficio (**Sub. 51**) e ad **€. 51,00** per il garage (**Sub. 32**).

Non vi sono spese straordinarie già deliberate. Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (quindi riferite agli **anni 2021 e 2022**) ammontano ad **€. 828,24**; le spese non pagate riferite al periodo anteriore al **31 dicembre 2020** ammontano ad **€. 1.397,87**. Non vi sono in corso procedimenti giudiziari relativi alle suddette porzioni immobiliari pignorate.

La porzione immobiliare pignorata posta nel fabbricato indicato come edificio B - **Edificio ad uso residenziale, posto in Via dei Visconti n. 6, in catasto Foglio 42, mappale 230, sub. 8 (appartamento e accessori), non fa parte di un edificio condominiale all'uopo costituito e dotato di regolamento condominiale. Nel**

fabbricato benché ci siano alcune parti in comune (come vano scala e simili) non ci sono oneri di natura condominiale se non quelli tali per legge nella rispettiva misura proporzionale.

□

**5) RILEVI** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di 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.

□

Non risultano diritti demaniali od usi civici. I beni pignorati non sono gravati da censo o livello. Il diritto degli esecutati sui beni pignorati è di piena proprietà.

□

**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.*



Le formalità esistenti sul bene sono elencate in risposta al punto 3 che precede.

Non risultano vincoli od oneri non opponibili all'acquirente.

Da apposita visura telematica presso la Conservatoria dei RR. II. di Arezzo in data 5 gennaio 2023, prot. T319518 e T320623 (Allegati n. 19 e n. 20), non risultano pendenze di cause relative a domande trascritte od altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento.

I costi necessari alla cancellazione delle formalità esistenti sui beni pignorati sono i seguenti:

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **24.05.2005**, Reg. Part. n. **1919**, per la sicurezza della complessiva somma di €. 200.000,00 a favore di **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio-Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo:**  
**€. 35,00** (euro trentacinque/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **23.07.2002**, Reg. Part. n. **2538**, per la sicurezza della complessiva somma di €. 200.000,00 a favore di: **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio-Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo:**  
**€. 35,00** (euro trentacinque/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **30.11.2007**, Reg. Part. n. **5960**, per la

sicurezza della complessiva somma di €. 240.000,00 a favore di: **Banca Popolare**

**dell'Etruria e del Lazio-Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo:**

**€. 35,00** (euro trentacinque/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **17.10.2017**, Reg. Part. n. **2134**, per la

sicurezza della complessiva somma di €. 240.000,00 a favore di: **Banca Popolare**

**dell'Etruria e del Lazio-Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo:**

**€. 35,00** (euro trentacinque/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **22.09.2016**, Reg. Part. n. **1.897**, per la

sicurezza della complessiva somma €. 21.000,00 a favore di: **Tarducci Daniela:**

**€. 294,00** (euro duecentonovantaquattro/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **07.11.2017**, Reg. Part. n. **2.317**, per la

sicurezza della complessiva somma di €. 20.000,00 a favore di: **Pugi Giuseppe:**

**€. 294,00** (euro duecentonovantaquattro/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **06.12.2018**, Reg. Part. n. **2.702**, per la

sicurezza della complessiva somma di €. 30.000,00 a favore di: **ENPACL Ente**

**Nazionale di Previdenza ed Assistenza per i Consulenti del Lavoro:**

**€. 294,00** (euro duecentonovantaquattro/00);

- cancellazione sequestro conservativo, nota di trascrizione del **09.05.2019**, Reg.

part. n. **4.870**, a favore di: **Umani Lorella:**

**€.** (euro );

- cancellazione verbale di pignoramento immobili, nota di trascrizione del

**06.08.2019**, Reg. gen. n. **12.529** e Reg. part. n. **8.950**, a favore di: **Unione di**

**Banche Italiane S.p.A. con sede in Bergamo:**

**€. 294,00** (euro duecentonovantaquattro/00).

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.



**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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.).**  
**Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio di beni pignorati.**



I beni pignorati sono costituiti essenzialmente da tre distinte unità immobiliari: un ufficio, un garage/box-auto ed un appartamento di civile abitazione.

La descrizione dei beni sarà relativa a ciascuna singola unità immobiliare che andrà poi a costituire, ciascuna, un singolo lotto.

I beni si trovano in Comune di Sansepolcro; l'ufficio e il garage/box-auto in Via Anconetana, zona est rispetto al centro cittadino, e l'appartamento in Via dei Visconti, zona ovest rispetto al centro.

#### **UFFICIO e GARAGE/BOX-AUTO**

L'ufficio ed il garage/box-auto fanno parte di un edificio condominiale, a destinazione residenziale e commerciale/terziaria, sviluppato su quattro piani fuori terra, ove al piano terra si trovano alcuni uffici e negozi, ai piani soprastanti si trovano gli appartamenti di civile abitazione e al piano primo sottostada si trovano

i garage/box-auto. Sul lato est dell'edificio è insediata un'attività ricettiva di ristorante-albergo.

La zona è abbastanza centrale, nell'immediata periferia cittadina, verso est, dal che il nome della strada che va in direzione delle Regioni Umbria e Marche. Via Anconetana rappresenta la prosecuzione del corso principale che attraversa il centro storico; questo era il percorso matrice, di fondo valle, che collegava i centri abitati della Valtiberina in direzione nord-sud: Pieve Santo Stefano-Sansepolcro-San Giustino-Città di Castello; questo asse corrisponde con la Strada Statale 3 bis Tiberina. Via dei Visconti, ove si trova l'appartamento pignorato, è sullo stesso asse viario che si diparte dal centro storico ma che va in direzione opposta, verso nord.

L'edificio di Via Anconetana è di recente costruzione (fine anni 70 inizio anni 80), di tipologia edilizia "in linea" con i tre corpi scala che distribuiscono due appartamenti per piano.

La struttura è di tipo tradizionale, in cemento armato gettato in opera rispondente alle norme per l'edilizia antisismica vigenti al momento della costruzione, con i tamponamenti di laterizio intonacato, copertura a falde inclinate. Gli infissi degli appartamenti sono in legno con avvolgibili in pvc; le vetrine dei negozi/uffici, sul fronte strada verso Via Anconetana, sono in alluminio grigio anodizzato con ampie vetrate, mentre sulla facciata contrapposta gli infissi sono analoghi a quelli degli appartamenti. Gli spazi condominiali sono dati da un parcheggio disposto lungo Via Anconetana, riservato ai condomini ma, essendo la zona carente di parcheggi pubblici e privati, sono molto spesso utilizzati anche da chi non è condomino. Sul lato opposto a Via Anconetana c'è un'ampia rampa di accesso ai vari garage/box-auto.

L'ufficio, distinto catastalmente col sub. n. 51 della particella n. 15 del Foglio 78, ha accesso diretto dall'esterno, dal marciapiede condominiale, ma è dotato anche di accesso dal vano scala condominiale al civico 27/B. Il vano scala condominiale scende al piano sottostante dove si trovano i garage/box-auto.

L'unità immobiliare destinata a ufficio è composta da quattro vani comunicanti tra loro, oltre ad un piccolo servizio igienico e un piccolo ripostiglio. Integra la consistenza della porzione immobiliare un balcone a livello posto sulla facciata contrapposta a Via Anconetana.

Le pareti divisorie interne sono per lo più in mattoni forati intonacati mentre una è in cartongesso. Le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono rivestiti con piccole piastrelle di klinker, materiale dalle buone caratteristiche tecniche ma oggi non più richiesto a vantaggio del gres-porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia murale a gas posta nel piccolo gabinetto.

L'impianto di climatizzazione è stato implementato con pompa di calore, installata sul balcone a livello, e split/ventilconvettori per il condizionamento estivo. Si segnala che le porte interne sono state smontate; al momento del sopralluogo, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, queste non erano presenti.

E' ipotizzabile che siano state tolte dalla proprietaria prima dell'accesso alla presenza dell'IVG. Si segnala inoltre che in sede di primo accesso e rilievo (26 giugno 2021) la proprietaria esecutata affermò che avrebbe tolto anche i ventilconvettori in quanto non facenti parte della proprietà essendo stati da lei installati dopo l'acquisto. In quella sede feci presente che i terminali impiantistici (ventilconvettori) non potevano essere smontati in quanto parte integrante dell'impianto di climatizzazione e che come tali ne costituivano un elemento essenziale per il funzionamento dello stesso, alla stregua dei radiatori di ghisa

presenti nei locali eseguiti.

Le condizioni di conservazione degli ambienti ad uso ufficio sono buone salvo il fatto che sono stati privati delle porte interne. Anche le condizioni di conservazione dell'immobile condominiale sono discrete.

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico generale della porzione immobiliare pignorata, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 1** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

**Consistenza porzione immobiliare a destinazione ufficio:**

- a) vani principali e accessori a piano terra, superficie utile mq. 94,45
- per una superficie utile complessiva di mq. 94,45

Il balcone a livello ha una superficie di mq. 5,05.

L'altezza utile dell'ufficio a piano terra è di metri 3,00.

**Confini:** spazi condominiali da più lati, Via Anconetana, ex proprietà Ricciarelli, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 78, particella 15:**

- **subalterno 51**, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 132, rendita Euro 774,69, indirizzo Via Anconetana n. 27/B, piano T.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nata a Sansepolcro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare destinata a garage/box-auto ha accesso carrabile dallo spazio

di manovra condominiale; ha anche accesso pedonale, mediante porta interna, che lo collega al corridoio condominiale del vano scala con civico n. 27/A. Le dimensioni del box auto sono minime, appena sufficienti per parcheggiare un'auto di dimensioni normali. Il pavimento è in mattonelle di graniglia di marmo, ordinario, la porta carrabile è data da una basculante in lamiera verniciata, la porta interna è verniciata, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Le condizioni di conservazione sono normali salvo la presenza di alcune tracce di umidità di risalita.

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 2** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

**Consistenza porzione immobiliare a destinazione garage/box-auto:**

- a) locale ad uso garage a piano seminterrato, sup. utile                      mq. 15,70
- per una superficie utile complessiva di    mq. 15,70

L'altezza utile del garage è di metri 2,50.

**Confini:** spazi condominiali da più lati (resede e vano scala), Bigiarini, Tuccillo, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 78, particella 15:**

- **subalterno 32**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 54,23, indirizzo Via Anconetana n. 27/A, piano S1.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nata a Sansepolcro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]



, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

### APPARTAMENTO e ACCESSORI in Via dei Visconti 6

La porzione immobiliare a destinazione abitativa fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione, presumibilmente risalente al 1960-1962, costituito da tre piani fuori terra oltre alle soffitte originate dalle falde di copertura. Al piano terra vi sono dei locali che un tempo erano adibiti a laboratorio artigiano o a magazzini mentre oggi sono stati trasformati in locali abitati.

Per mezzo di un vano scala interno, comune alle varie unità immobiliari, si accede ai piani superiori dove si trova un appartamento per piano, per terminare con l'accesso alle due soffitte.

Al fabbricato si accede da Via dei Visconti attraversando una stradina interna privata che percorre il lato nord-ovest della particella distinta catastalmente in Foglio 42 n. 398, intestata a Selvi-Citernesesi; lo stato di fatto attuale risale ad oltre un quarantennio di esercizio pacifico della servitù di passaggio; in alternativa non vi sono altre possibilità di accesso.

Al termine del breve tratto di strada privata è presente un cancello in ferro che delimita la particella n. 230 in cui insiste il fabbricato in oggetto. Il primo tratto di resede del suddetto fabbricato (prosecuzione della strada privata di accesso) è bene comune non censibile (Sub. 5) alle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato residenziale di cui la porzione pignorata fa parte. Per entrare nel fabbricato si deve raggiungere il portoncino esterno del vano scala condominiale percorrendo obbligatoriamente il resede esclusivo (Sub. 6) del proprietario delle altre porzioni del fabbricato stesso. Non essendoci un altro percorso alternativo per raggiungere il vano scale si ritiene che si tratti di una cosiddetta servitù "costituita per destinazione del padre di famiglia" in quanto lo stato dei luoghi è così, nella

attuale configurazione, da oltre quarantanni e così è stato posseduto prima della divisione tra i soggetti danti causa dei precedenti proprietari che hanno poi venduto la porzione immobiliare agli odierni esecutati. Ciò è avvalorato anche dal fatto che dal resede comune (Sub. 5), benché confinante con il resede esclusivo della porzione pignorata (Sub. 8), non vi sia un varco o un passaggio materializzato sul posto che consenta l'accesso diretto sulla porzione pignorata per la presenza di una folta siepe, in pieno stato vegetativo, che di fatto impedisce il suo attraversamento, anche pedonale (vedi documentazione fotografica allegata).

La porzione immobiliare pignorata, subalterno 8, è data da un appartamento di civile abitazione al secondo piano, due locali soffitta al terzo e ultimo piano, due locali al piano terra, attualmente abitati dal padre della esecutata, e un resede esclusivo, il tutto meglio rappresentata nella **Tavola 3** del Fascicolo degli allegati grafici.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è in muratura portante, con tetto in legno a falde inclinate, con vano scala interno condominiale che collega tutti i piani.

L'ingresso all'appartamento è filtrato da un piccolo disimpegno che dà accesso all'ampio soggiorno comunicante direttamente con il tinello/cucina; un altro piccolo disimpegno distribuisce la zona notte composta da una camera, uno studio e un bagno. Integrano l'appartamento due balconi a livello, due piccole soffitte soprastanti e due ampi locali al piano terra che, formalmente, sono dei locali di sgombero ma in realtà sono abitati come risulta evidente dalla documentazione fotografica allegata. Infine la porzione pignorata ha un ampio resede esclusivo adibito a giardino sul quale è stato installato un piccolo gazebo in struttura leggera amovibile. L'appartamento è in ottime condizioni di conservazione essendo stato recentemente ristrutturato: pavimenti nuovi in parquet di legno, pavimenti e

rivestimenti zona cucina e bagno nuovi con piastrelle di ceramica di buona qualità, impianto elettrico rinnovato, infissi preesistenti restaurati. Una particolarità che ricorre è che anche qui le porte interne sono state tolte, come nell'ufficio di Via Anconetana. Quando è stato fatto il primo accesso (20 ottobre 2021) la proprietaria non ci dette la possibilità di vedere la soffitta perché disse che era inaccessibile a causa della presenza di tanti materiali in essa depositati. In sede di secondo accesso (14 dicembre 2021) la soffitta era visitabile perché parzialmente sgomberata, ma il pianerottolo delle scale, antistante l'appartamento in questione, questa volta era in parte occupato da oggetti ingombranti, coperti con delle stoffe che però consentivano di vedere le porte interne smontate appoggiate alla parete delle scale.

I due locali al piano terra sono stati adibiti a zona giorno, con tanto di pavimenti, impianto di riscaldamento con radiatori di ghisa ecc., come si può vedere dalle foto scattate dall'esterno della finestra dalla quale ci è stato concesso di affacciarci.

L'appartamento in oggetto è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas; la distribuzione avviene a pavimento dalla soffitta per poi raggiungere i vari radiatori presenti nell'appartamento sottostante.

L'appartamento del piano primo e parte del piano terra, non oggetto della presente esecuzione, è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a basamento alimentata a legna posizionata nel vano scala condominiale, a piano terra, con le linee di distribuzione verticali che attraversando lo stesso vano scala condominiale raggiungono l'appartamento soprastante.

Il resede esclusivo tenuto a giardino è delimitato da muretti di recinzione sui lati est e sud; il resede esclusivo (Sub. 8) arriva fino alla parete dove si trova il portone di ingresso alla scala condominiale talché, in sede di divisione, tra i danti causa dei

precedenti proprietari delle porzioni pignorate, è stata costituita una servitù di passaggio, per una larghezza di tre metri lineari, per consentire l'ingresso al vano scala condominiale (si veda la Tavola 3 degli allegati grafici con l'individuazione della suddetta servitù).

Per completezza di informazione si è ritenuto utile ricercare i titoli di provenienza che hanno preceduto l'acquisto da parte degli odierni esecutati per avere contezza dei rapporti tra le porzioni immobiliari del piccolo condominio e per verificare l'esistenza di rapporti e servitù tra le varie unità immobiliari che interessano direttamente le parti oggetto della presente esecuzione immobiliare. Si allegano:

- **atto pubblico di divisione** a rogito Notaio Gambacorta Carmelo dell'8 luglio 2002 repertorio n. 71364/8960 registrato a Sansepolcro il 24 luglio 2002 al n. 509 Serie 1V e trascritto ad Arezzo il 19 luglio 2002 ai nn. 13237 e 13238 Reg. Gen. e nn. 8973 e 8974 Reg. Part., mediante il quale i precedenti comproprietari hanno diviso alcune porzioni del fabbricato condominiale regolando i rapporti tra le originate porzioni immobiliari e costituendo la servitù appena descritta (**Allegato n. 21**);

- **atto pubblico di compravendita** a rogito Notaio Gambacorta Carmelo del 16 luglio 2002 repertorio n. 71510/8988 registrato a Sansepolcro il 25 luglio 2002 al n. 524 Serie 1V e trascritto ad Arezzo il 23 luglio 2002 al n. 13530 Reg. Gen. e n. 9154 Reg. Part., mediante il quale i danti causa degli odierni esecutati hanno acquistato i beni successivamente loro trasferiti (**Allegato n. 22**).

La consistenza dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nella **Tavola n. 3**, facente parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si

riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri

quadrati di superficie utile:

**Appartamento posto al piano secondo:**

- a) locali abitabili (cucina-pranzo, soggiorno, camera, studio) mq. 70,41
- b) locali accessori diretti (ingresso, disimpegno e bagno) mq. 12,89
- **per una superficie utile abitabile complessiva di** mq. **83,30**
- c) balconi a livello mq. 12,75
- d) locali accessori indiretti (soffitte) mq. 32,80
- e) locali abitabili a piano terra mq. 34,45
- f) resede esclusivo mq. 130,00

L'altezza utile dell'appartamento è metri 2,94.

**Confini:** spazi condominiali, Papini, Selvi-Citernesi, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 42, particella n. 230:**

- **subalterno 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 127, escluse aree scoperte mq. 113, rendita €. 276,72, ubicazione Via dei Visconti n. 6, piani T-2-3, con diritto alla utilità comune rappresentata dal subalterno 5 della medesima particella: resede, vano scala, corridoio al piano soffitte.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nato ad Arezzo il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED], nata a Sansepolcro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

□

**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.*



Esaminati gli atti catastali e le certificazioni notarili sostitutive si è potuta accertare la generale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.



**9) PROCEDA, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al**

*giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto*

*provvedendo, in caso di difformità o in 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.*



Dall'esame dei documenti catastali, quali visure, planimetrie delle unità immobiliari, elaborato planimetrico, mappe ecc., si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi, salvo piccole imprecisioni di rappresentazione grafica. Nella planimetria dell'unità immobiliare a destinazione ufficio (Via Anconetana n. 27/B), non è rappresentata una parete divisoria interna

(quella in cartongesso); nella planimetria dell'unità immobiliare a destinazione residenziale (Via dei Visconti n. 6) ci sono alcune piccole differenze circa la effettiva posizione delle divisioni interne oltre a non essere stata rappresentata, per mero errore grafico, la finestra del servizio igienico (che è sempre esistita). Tali modeste differenze comunque non influiscono sulla conformità generale allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria delle unità immobiliari, in quanto si tratta di lievi imprecisioni che non incidono sulla consistenza delle unità immobiliari tali da modificarne la rendita catastale.

Stante il fatto che le planimetrie catastali in atti sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, salvo le piccole imprecisioni grafiche elencate, lo scrivente perito non ritiene necessario provvedere alla correzione delle due planimetrie catastali con la causale "esatta rappresentazione grafica", salvo una specifica richiesta da parte del creditore precedente.

□

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

□

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro inquadra l'area in cui ricade il fabbricato posto in Via Anconetana all'interno dei "Tessuti post bellici" per i quali l'attuazione degli interventi edilizi, fondamentalmente di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, sono disciplinati dall'art. n. 42 delle NTA dello stesso strumento urbanistico (ex zona B secondo la classificazione del DM 1444/1968).

L'area in cui ricade il fabbricato posto in Via dei Visconti n. 6 è inquadrata all'interno dei "Tessuti residenziali di completamento B-2" per i quali l'attuazione degli interventi edilizi è disciplinata dall'art. n. 44-bis delle NTA dello stesso

strumento urbanistico (ex zona B secondo la classificazione del DM 1444/1968).

Non trattandosi di terreni non è necessario acquisire 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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.

□

Dopo le necessarie ricerche urbanistico-edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sansepolcro, esaminata la documentazione in atti e dalle verifiche e rilievi svolti sugli immobili lo scrivente tecnico relaziona quanto segue circa la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative:

**A - Edificio ad uso residenziale e commerciale, posto in Via Anconetana n. 27/B, in catasto Foglio 78, mappale 15, subb. 51 e 32:**

per la costruzione del fabbricato condominiale risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2.173 del 22 aprile 1977 relativa a *“Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Anconetana”* (Allegato n. 11);
- Concessione Edilizia n. 2.476 del 1978 relativa a *“Variante alla licenza edilizia n. 2173 del 22/04/1977 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Anconetana”* (Allegato n. 12);
- Variante con Concessione Edilizia n. 3.520 del 14 gennaio 1981;
- Comunicazione di agibilità in data 18 dicembre 1999 (Allegato 13);

L'assetto edilizio finale del fabbricato è conforme ai titoli abilitativi mentre l'unità immobiliare ad uso ufficio presenta, rispetto ai progetti depositati ed alla planimetria catastale di primo impianto, una parete divisoria interna, in cartongesso, che ha diviso in due ambienti la porzione posta sul lato destro dell'ufficio (guardando dalla strada) che in origine era un unico vano. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Sansepolcro non sono risultate pratiche edilizie relative al suddetto intervento, come non sono agli atti sanatorie ad esso relative.

La realizzazione della suddetta tramezzatura interna costituisce una difformità parziale e, sebbene sia di scarsa rilevanza sostanziale, non può essere annoverata tra le tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis, primo e secondo comma, del DPR 380, come aggiornato dal cosiddetto *“decreto semplificazioni”* (D.L. 76/2020 convertito nella Legge 120/2020), articolo oggi ancor meglio esplicitato dal nuovo articolo 198 della L.R.T. n. 65/2014 (recentemente novellato dall'art. 28 della L.R.T. n. 47 del 1 dicembre 2021) che al secondo comma recita: *“... non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere...”*.

Nel nostro caso la diversa distribuzione interna dell'ufficio non rientra tra le

tolleranze costruttive, per cui necessita di sanatoria.

Per regolarizzare la parziale difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio e poter dichiarare lo stato legittimo dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001, occorre accertarne la doppia conformità secondo la disciplina dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014. Nella fattispecie si può invocare l'accertamento di conformità per la difformità parziale di cui sopra in quanto questa risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione che oggi (al momento della presentazione della domanda).

L'accertamento di conformità si può ottenere anche con la procedura del comma 2bis e seguenti dell'art. 209 della LR 65/2014 relativo alla SCIA in sanatoria; la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune da un minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso; in questo caso, data la modestia della difformità, è lecito supporre che la sanzione possa variare dal minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 1.500,00. I costi per l'ottenimento della sanatoria, comprensivi di sanzione amministrativa e di spese tecniche per l'espletamento della pratica edilizia, si possono quantificare nella somma complessiva di circa €. **3.500** (euro tremilacinquecento).

Per il fabbricato condominiale è stata depositata la documentazione tecnica necessaria per l'attestazione di agibilità, come risulta dalla comunicazione del 18 dicembre 1999 (**Allegato 13**).

Il garage/box-auto risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi.

**B - Edificio ad uso residenziale, posto in Via dei Visconti n. 6, in catasto Foglio 42, mappale 230, sub. 8:**

per la costruzione del fabbricato, risalente al periodo 1960-1962 circa, non

risultano all'archivio comunale titoli abilitativi edilizi in quanto per la zona in cui è ubicato il fabbricato, cioè fuori dal centro abitato, non era necessario il rilascio della licenza edilizia perché a quell'epoca il Comune di Sansepolcro, non essendo dotato di strumenti urbanistici e/o di regolamenti edilizi, l'edificazione era regolata dall'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1.150, che assoggettava l'attività edilizia al rilascio della licenza soltanto nei centri abitati e nelle zone di espansione previsti dai piani regolatori. Comunque ai fini della commerciabilità del bene pignorato, come risulta anche dai vari atti notarili succedutisi dopo il 1985, è sufficiente affermare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967; successivamente agli atti del Comune di Sansepolcro risulta presentata la:

- D.I.A. n. 2.175 prot. n. 15.646 del 20 ottobre 2005 relativa a "Opere di manutenzione straordinaria" (**Allegato 14**); titolo presentato dai precedenti proprietari che dopo l'acquisto (2002) hanno depositato la suddetta pratica edilizia per la ristrutturazione interna dell'appartamento.

Le difformità parziali rilevabili sono relative all'aver realizzato le divisioni interne all'appartamento in modo leggermente diverso rispetto al progetto allegato al titolo edilizio D.I.A. n. 2.175/2005. Dalle ricerche d'archivio, anche con il nominativo dei precedenti proprietari, non risultano presentate varianti in corso d'opera né il deposito dello stato finale dei lavori, per cui è necessario attivare l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014.

Analoga questione si presenta per i locali al piano terra per i quali la difformità rilevabile è la ristrutturazione edilizia dei locali stessi con cambio di destinazione, da locali accessori a locali abitabili. La sanatoria per la fattispecie, sempre in forza dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014, è ottenibile perché si tratta di opere interne

che non hanno riguardato interventi sulle strutture e non hanno determinato modifiche esteriori che, stante il vincolo paesaggistico sull'area, avrebbero richiesto anche il preventivo accertamento di conformità paesaggistica.

Quindi, per concludere l'aspetto della sanatoria delle modifiche interne al secondo piano ed il cambio di destinazione dei locali al piano terra, si può ottenere l'accertamento di conformità secondo la stessa procedura enunciata all'alinea precedente (SCIA in sanatoria); la sanatoria, come detto, è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune da un minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso; in questo caso, data la modestia delle due difformità, è lecito supporre che la sanzione possa variare da un minimo di euro 2.000,00 ad un massimo di euro 2.500,00. I costi per l'ottenimento della sanatoria, comprensivi di sanzione amministrativa, di oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione e di spese tecniche per l'espletamento della pratica edilizia, si possono quantificare nella somma complessiva di circa € 5.000 (euro cinquemila). Infine per l'edificio in oggetto non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

□

**12) ACCERTI lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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, estraiga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t.).*

*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;*

□

I beni pignorati sono attualmente nella piena disponibilità della debitrice.

□

**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;*

□

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati dal quale si evince che i suddetti coniugi hanno optato per il regime della separazione legale dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del Codice Civile (**Allegato 23**).

□

**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);*

□

Per il bene in oggetto non si presenta tale fattispecie.

□

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

□

Gli impianti presenti nell'ufficio di Via Anconetana, elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato condominiale per cui sono rispondenti alla normativa allora vigente, salvo le modifiche apportate dalla debitrice in ordine alla installazione di impianto di climatizzazione, anch'esso rispondente alle norme a quel momento vigenti. Stesso discorso per il garage box-auto. Per queste due unità immobiliari non sono pertanto necessari adeguamenti.

La porzione immobiliare abitativa posta in Via dei Visconti 6, essendo stata oggetto

di recentissima ristrutturazione, ha gli impianti rinnovati e quindi rispondenti alle norme di settore per cui non occorrono adeguamenti.



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

Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto1: appartamento ubicato in ..., identificato ....., con terreno ubicato in ..., identificato ...; ecc.);



I beni immobili pignorati costituiscono già per tipologia, destinazione d'uso e stato di possesso, dei lotti autonomi pertanto lo scrivente perito ritiene utile per la vendita formare tre lotti corrispondenti a ciascuna unità immobiliare, senza necessità di frazionare catastalmente le unità immobiliari stesse.

L'ufficio di Via Anconetana potrebbe essere frazionato a sua volta in due unità, ciascuna con accesso autonomo dall'esterno condominiale, però si dovrebbe

procedere alla suddivisione degli impianti (elettrico e termico) ed il servizio igienico rimarrebbe a disposizione di una sola parte lasciando l'altra parte priva di wc la cui realizzazione, oltre a determinare un costo non trascurabile, potrebbe far insorgere problemi di condominio per l'aggravio dell'utilizzo della colonna di scarico ecc.. Infine si ritiene più interessante per il mercato immobiliare lasciare l'ufficio nell'attuale consistenza anziché andare a creare unità immobiliari di superfici più piccole.

Il lotto corrispondente al garage box-auto, posto in Via Anconetana, non necessita di interventi edili-impiantistici per renderlo autonomo perché già lo è; l'unico intervento che potrebbe essere fatto è quello di creare una nuova utenza per la fornitura di energia elettrica in modo da essere completamente indipendente; tale modifica non è rilevante dal punto di vista economico.

L'appartamento posto in Via dei Visconti n. 6 si ritiene debba mantenere l'attuale consistenza senza frazionare i locali del piano terra, rispetto all'appartamento del secondo piano, perché verrebbe meno una parte importante della porzione immobiliare anche in relazione alla vivibilità del giardino privato che delimita i due locali del piano terra. Inoltre si andrebbero a creare ulteriori rapporti di servitù anche con le porzioni immobiliari escluse dalla presente esecuzione che potrebbero determinare una riduzione del valore complessivo da porre a base di gara.

Pertanto lo scrivente perito ritiene utile per la vendita formare i seguenti tre lotti.

**- LOTTO N. 1 -**

**Unità immobiliare destinata a UFFICIO, Via Anconetana 27B (F. 78, n. 15, sub. 51).**

La consistenza della unità immobiliare, determinata a seguito di rilievo geometrico è rappresentata dettagliatamente nella **Tavola n. 1**, facente parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti

parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

**Consistenza porzione immobiliare a destinazione ufficio:**

- a) vani principali e accessori a piano terra, superficie utile mq. 94,45

- per una superficie utile complessiva di mq. 94,45

Il balcone a livello ha una superficie di mq. 5,05.

L'altezza utile dell'ufficio a piano terra è di metri 3,00.

**Confini:** spazi condominiali da più lati, Via Anconetana, ex proprietà Ricciarelli, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 78, particella 15:**

- **subalterno 51**, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 132, rendita Euro 774,69, indirizzo Via Anconetana n. 27/B, piano T.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nata a Sansepolcro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/1.

- LOTTO N. 2 -

**Unità immobiliare destinata a GARAGE-BOX-AUTO**, Via Anconetana 27-B (F. 78, n. 15, sub. 32).

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 2** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

**Consistenza porzione immobiliare a destinazione garage/box-auto:**

- a) locale ad uso garage a piano seminterrato, sup. utile mq. 15,70

- per una superficie utile complessiva di mq. 15,70

L'altezza utile del garage è di metri 2,50.

**Confini:** spazi condominiali da più lati (resede e vano scala), Bigiarini, Tuccillo, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 78, particella 15:

- subalterno 32, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 54,23, indirizzo Via Anconetana n. 27/A, piano S1.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nata a Sansepolcro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

□

- LOTTO N. 3 -

**APPARTAMENTO e accessori**, Via dei Visconti n. 6 (Foglio 42, n. 230, sub. 8)

La consistenza dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nella Tavola n. 3, facente parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

**Appartamento posto al piano secondo:**

- a) locali abitabili (cucina-pranzo, soggiorno, camera, studio) mq. 70,41  
- b) locali accessori diretti (ingresso, disimpegno e bagno) mq. 12,89  
- per una superficie utile abitabile complessiva di mq. 83,30  
- c) balconi a livello mq. 12,75

- d) locali accessori indiretti (soffitte) mq. 32,80
- e) locali abitabili a piano terra mq. 34,45
- f) resede esclusivo mq. 130,00

L'altezza utile dell'appartamento è metri 2,94.

**Confini:** spazi condominiali, Papini, Selvi-Citernesesi, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 42, particella n. 230:**

- **subalterno 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 127, escluse aree scoperte mq. 113, rendita €. 276,72, ubicazione Via dei Visconti n. 6, piani T-2-3, con diritto alla utilità comune rappresentata dal subalterno 5 della medesima particella: resede, vano scala, corridoio al piano soffitte.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nato ad Arezzo il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED], nata a Sansepolcro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

□

**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 solo contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento del 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 di 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 quadrato 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 del 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;*

□

Il criterio di stima normalmente più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili è il criterio estimativo per comparazione con beni simili oggetto di recenti compravendite, confrontando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene col metodo della stima sintetica. In particolare si

procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, in base al valore unitario di consistenza che, nella fattispecie, viene assunto il *metro quadrato utile*.

Si farà anche riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2022, premettendo che la suddetta quotazione non verrà assunta come dato certo ma solo come elemento di verifica in quanto non si conoscono a quali e a quante compravendite sono riferite e quali sono le caratteristiche fisiche ed economiche dei beni presi a riferimento.

Infine si terrà conto anche dei valori dichiarati negli atti di provenienza dei beni pignorati, essendo avvenuti in periodi abbastanza recenti, intesi come dati di riferimento per una semplice verifica e non come dati probatori di stima.

Si ritiene di procedere alla valutazione dei beni facendo riferimento al cespite che forma il singolo lotto, come da risposta al quesito precedente, precedendo la stima dalla sintetica descrizione del lotto stesso.

**- LOTTO N. 1 -**

In Comune di Sansepolcro, Via Anconetana n. 27-B, unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra di un fabbricato condominiale, in posizione vicina al centro cittadino, con accesso diretto sia dal marciapiede condominiale che dal vano scala condominiale al civico 27-B, dotata di un balcone a livello, di impianto di riscaldamento autonomo.

La consistenza della unità immobiliare, determinata a seguito di rilievo geometrico è rappresentata dettagliatamente nella **Tavola n. 1**, facente parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

**Consistenza porzione immobiliare a destinazione ufficio:**

- a) vani principali e accessori a piano terra, superficie utile mq. 94,45

- per una superficie utile complessiva di mq. 94,45

Il balcone a livello ha una superficie di mq. 5,05.

L'altezza utile dell'ufficio a piano terra è di metri 3,00.

**Confini:** spazi condominiali da più lati, Via Anconetana, ex proprietà Ricciarelli, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 78, particella 15:**

- **subalterno 51**, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 132, rendita Euro 774,69, indirizzo Via Anconetana n. 27/B, piano T.

Il presente ufficio è ubicato in posizione vicina al centro storico, però Via Anconetana rappresenta una zona ritenuta periferica, mentre le zone più ricercate per attività direzionali sono nella zona di Porta Fiorentina e nel centro commerciale Valtiberino, oltre naturalmente al centro storico; la carenza di parcheggi nella zona, sia pubblici che privati, rappresenta un elemento negativo per le attività direzionali, considerando anche il fatto che di fronte all'edificio in oggetto si trova un'agenzia di un patronato che ha un notevole afflusso di utenti che non esitano a parcheggiare nei posti auto riservati ai condomini creando gli immaginabili motivi di contrasto tra vicini. L'ufficio è abbastanza grande, ha due porte di accesso sul marciapiede condominiale oltre ad un altro ingresso dall'interno del vano scala condominiale, è in buone condizioni di manutenzione salvo il fatto che è privo di porte interne. Gli impianti sono autonomi. Le spese condominiali fisse di gestione ordinaria ammontano a circa euro 331,00 all'anno; attualmente vi sono quote arretrate non corrisposte, relative ai periodi 2021 e

2022, per euro **726,24** che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Tenuto conto di quanto sopra e delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità edilizia in oggetto, della staticità del mercato immobiliare per i beni di questa destinazione, si stima il seguente valore unitario in 1.300 euro a metro quadrato di superficie utile abitabile ritenendo in esso compreso anche l'apporto economico del balcone a livello :

- superficie utile abitabile mq. 94,45 x 1.300,00 = **€. 123.435,00**

A questo valore del Lotto 1 si deve applicare una riduzione, nella fattispecie del 15% circa, data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si stima il più probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà nella complessiva somma di **€. 105.000,00** (dicansi euro centocinquemila/00) da porre a base d'asta. L'abbattimento del valore del bene pignorato tiene conto anche delle spese necessarie per la sanatoria delle rilevate difformità parziali, rimanendo pertanto il relativo costo, valutato in circa **€. 3.500,00** a carico dell'aggiudicatario.

Non si ritiene utile verificare la congruità dei valori stimati con altro metodo estimativo, ad esempio quello per capitalizzazione della rendita, in quanto non è basato su reali elementi oggettivi: la rendita ritraibile dai beni dovrebbe essere assunta arbitrariamente a causa della mancanza di un mercato stabile degli affitti per tali beni, così pure il tasso di capitalizzazione dovrebbe essere assunto a giudizio del tecnico estimatore.

I valori stimati sono stati comparati con i valori di vendite recenti che risentono ancora dell'andamento negativo del mercato immobiliare dei locali a destinazione terziaria per le note condizioni economiche negative che ancora non sono state superate.

Non risultano vincoli od oneri giuridici non eliminabili, ad eccezione delle quote condominiali arretrate relative agli ultimi due anni di importo pari ad euro **726,24** che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.



**- LOTTO N. 2 -**

In Comune di Sansepolcro, Via Anconetana n. 27-A, unità immobiliare ad uso **garage/box auto** posta al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, in posizione vicina al centro cittadino, con accesso diretto dall'ampio piazzale di manovra. Il posto auto oltre ad avere accesso carrabile dallo spazio di manovra antistante è collegato al vano scala condominiale con una porta interna.

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 2** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

**Consistenza porzione immobiliare a destinazione garage/box-auto:**

- a) locale ad uso garage a piano seminterrato, sup. utile mq. 15,70
- **per una superficie utile complessiva di mq. 15,70**

L'altezza utile del garage è di metri 2,50.

**Confini:** spazi condominiali da più lati (resede e vano scala), Bigiarini, Tuccillo, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 78, particella 15:**

- **subalterno 32**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 54,23, indirizzo Via Anconetana n. 27/A, piano S1.

Il presente posto auto è ubicato nel predetto edificio condominiale, in posizione vicina al centro storico. Data l'elevato numero di appartamenti presenti nel condominio si ritiene che il posto auto possa essere di interesse di coloro che hanno necessità di ricoverare le proprie auto, quali residenti, ma anche per i proprietari dei negozi e degli uffici presenti a piano terra. Il posto auto ha dimensioni contenute appena sufficienti per il parcheggio di un'auto di dimensioni normali; è in buone condizioni di manutenzione salvo qualche traccia di umidità ascendente. E' presente solo l'impianto di illuminazione del locale. Le spese condominiali fisse di gestione ordinaria ammontano a circa euro 51,00 all'anno; attualmente vi sono quote arretrate non corrisposte, relative ai periodi 2021 e 2022, per **euro 102,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.**

Tenuto conto di quanto sopra e delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità edilizia in oggetto, dell'interesse immobiliare che può avere il singolo posto auto, si stima il seguente valore unitario in 1.100 euro a metro quadrato di superficie utile calpestabile:

- superficie utile                      mq. 15,70 x 1.100,00 =                      **€. 17.270,00**

Al valore del Lotto 2 si deve applicare una riduzione, nella fattispecie del 15% circa, data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si stima il più probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà nella complessiva somma di **€. 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00)** da porre a base d'asta.

Non si ritiene utile verificare la congruità dei valori stimati con altro metodo estimativo, ad esempio quello per capitalizzazione della rendita, in quanto non è basato su reali elementi oggettivi: la rendita ritraibile dai beni dovrebbe essere assunta arbitrariamente a causa della mancanza di un mercato stabile degli affitti per tali beni, così pure il tasso di capitalizzazione dovrebbe essere assunto a

giudizio del tecnico estimatore.

Non risultano vincoli od oneri giuridici non eliminabili, ad eccezione delle quote condominiali arretrate relative agli ultimi due anni di importo pari ad euro 102,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

**- LOTTO N. 3 -**

In Comune di Sansepolcro, Via dei Visconti n. 6, unità immobiliare ad uso residenziale con pertinenze posta al piano secondo di un fabbricato di vecchia costruzione, in posizione vicina al centro cittadino, con accesso attraverso una strada privata interna di proprietà di terzi gravata da servitù ultraventennale che porta al resede del fabbricato in oggetto. Per quanto concerne la questione dell'accesso alla unità immobiliare pignorata si rimanda alla descrizione dettagliata riportata in risposta al quesito n. 7 che precede.

L'appartamento di civile abitazione è posto al secondo piano del fabbricato e vi si accede da scala interna condominiale; la consistenza è integrata dalle soprastanti soffitte, lato a monte rispetto al disimpegno comune; fanno parte della stessa unità immobiliare due locali al piano terra, abitabili, ed un resede (giardino) della superficie di circa 130 metri quadrati. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono molto buone essendo stato completamente ristrutturato di recente. L'appartamento è composto essenzialmente da quattro vani, ampi, oltre ad un bagno e a due balconi a livello; le soffitte sono basse ed evidenziano la struttura di copertura con travi in legno che non si presenta in ottime condizioni di conservazione, per cui non è da escludere che prossimamente sia necessario intervenire per il rifacimento della copertura, infatti sono presenti tracce di umidità discendente sul soffitto dell'ultima rampa di scale. I due locali abitabili al piano terra sono in buone condizioni, al momento risultano utilizzati dal padre

della eseguita. Il resede esclusivo è tenuto a giardino, completamente recintato

ad eccezione del lato verso il resede comune dove è presente una siepe rigogliosa.

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo, gli impianti sono stati

rifatti in sede di ristrutturazione.

La consistenza dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, determinata a seguito

di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nella **Tavola**

**n. 3**, facente parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si

riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri

quadrati di superficie utile:

**Appartamento posto al piano secondo:**

- |  |            |              |
|--|------------|--------------|
| - a) locali abitabili (cucina-pranzo, soggiorno, camera, studio) | mq.        | 70,41        |
| - b) locali accessori diretti (ingresso, disimpegno e bagno)     | mq.        | 12,89        |
| - <b>per una superficie utile abitabile complessiva di</b>       | <b>mq.</b> | <b>83,30</b> |
| - c) balconi a livello   | mq.        | 12,75        |
| - d) locali accessori indiretti (soffitte)                       | mq.        | 32,80        |
| - e) locali abitabili a piano terra                              | mq.        | 34,45        |
| - f) resede esclusivo  | mq.        | 130,00       |

L'altezza utile dell'appartamento è metri 2,94.

**Confini:** spazi condominiali, Papini, Selvi-Citernesi, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 42, particella n. 230:**

- **subalterno 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 127, escluse aree scoperte mq. 113, rendita €. 276,72, ubicazione Via dei Visconti n. 6, piani T-2-3, con diritto alla utilità comune rappresentata dal subalterno 5 della medesima particella: resede, vano

scala, corridoio al piano soffitte.

La zona in cui si trova il bene pignorato è caratterizzata da un tessuto residenziale

abbastanza omogeneo, caratterizzato da villette bifamiliari o edifici quadri

familiari; è posta subito a monte di Via dei Visconti (ex strada statale 3 bis

Tiberina) in posizione ai piedi della collina di Sansepolcro. Il quartiere in cui si

trova è abbastanza ricercato dal mercato immobiliare residenziale. Essendo la

consistenza della porzione immobiliare data da più elementi la stima si riferisce al

metro quadrato utile previa determinazione della superficie convenzionale

ottenuta ragguagliando le superfici dei vani con dei coefficienti relativi alla loro

destinazione funzionale:

- superficie utile abitabile del piano secondo

mq. 83,30 x coeff. 1,10 = mq. 91,63

- superficie terrazzi e balconi a livello piano secondo

mq. 12,75 x coeff. 0,15 = mq. 1,91

- superficie utile abitabile locali al piano terra

mq. 34,45 x coeff. 0,90 = mq. 31,00

- superficie locali accessori (soffitta)

mq. 32,80 x coeff. 0,15 = mq. 4,92

- resede pertinenziale di uso esclusivo

mq. 130,00 x coeff. 0,05 = mq. 6,50

- **Totale superficie convenzionale** mq. **135,96**

Tenuto conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità edilizia

residenziale, della rigida tipologia e distribuzione funzionale degli spazi, della

buona qualità dei materiali di finitura e delle ottime condizioni di manutenzione;

tenuto conto altresì che l'unità in oggetto non dispone di spazi esterni di sosta dei

veicoli, neanche temporanea, perché priva di spazi esterni di uso esclusivo ad eccezione del giardino che dovrebbe essere trasformato, almeno parzialmente, a parcheggio modificando l'accesso attraverso la siepe esistente; viste la varie situazioni di servitù reciproche con l'altra proprietà costituente il fabbricato e che quindi siamo in presenza di un appartamento in condominio, anche se di piccole dimensioni, ben sapendo che il mercato immobiliare predilige unità abitative autonome; vista la carenza di spazi accessori complementari come lavanderia, locali di deposito, autorimesse chiuse ecc.; considerate le mediocri condizioni di conservazione della copertura e delle facciate del fabbricato, si stima il metro quadrato utile convenzionale in euro 1.250,00 per cui il valore di stima sarà:

- superficie convenzionale **LOTTO 3** mq. 135,96 x 1.250,00 = **€. 169.950,00**

A questo valore del Lotto 3 si applica una riduzione di circa il 15% data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si stima il più probabile valore di mercato del LOTTO N. 3 nella complessiva somma di **€. 145.000,00 (diconsi euro centoquarantacinquemila/00)** da porre a base d'asta.

L'abbattimento del valore del bene pignorato tiene conto anche delle spese necessarie per la sanatoria delle rilevate difformità parziali, rimanendo pertanto il relativo costo, valutato in circa **€. 5.000,00** a carico dell'aggiudicatario.

Non si ritiene utile verificare la congruità dei valori stimati con altro metodo estimativo, ad esempio quello per capitalizzazione della rendita, in quanto non è basato su reali elementi oggettivi: la rendita ritraibile dai beni dovrebbe essere assunta arbitrariamente a causa della mancanza di un mercato stabile degli affitti per tali beni, così pure il tasso di capitalizzazione dovrebbe essere assunto a giudizio del tecnico estimatore.

I valori stimati sono stati comparati con i valori di vendite recenti che risentono

ancora dell'andamento negativo del mercato immobiliare per le note condizioni economiche negative che ancora non sono state superate; il valore stimato è praticamente uguale al prezzo di vendita del 2007 (euro 168.500) quando gli immobili avevano raggiunto il loro massimo valore prima della crisi internazionale economico-finanziaria e immobiliare del 2008, valore che ancora ad oggi non è stato del tutto recuperato.

I valori stimati sono nella media anche delle indicazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'area su cui insiste il fabbricato è soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004; non risultano altri vincoli od oneri giuridici non eliminabili, come non risultano quote condominiali arretrate trattandosi di condominio minimo.

□

**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;*



L'immobile è pignorato per la quota dell'intera piena proprietà.



**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;.*



L'immobile è pignorato per l'intera quota di piena proprietà.



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



Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono abusivi e non  
vi sono state realizzate difformità non sanabili.



## **SINTESI o DESCRIZIONE FINALE**

### **- LOTTO N. 1 -**

In Comune di Sansepolcro, Via Anconetana n. 27-B, **unità immobiliare ad uso  
ufficio** posta al piano terra di un fabbricato condominiale, in posizione vicina al  
centro cittadino, con accesso diretto sia dal marciapiede condominiale che dal  
vano scala condominiale al civico 27-B, dotata di un balcone a livello, di impianto  
di riscaldamento autonomo. La consistenza dell'unità immobiliare è di metri  
quadrati 94,95 di superficie utile oltre un balcone a livello di mq. 5,05.

L'altezza utile dell'ufficio a piano terra è di metri 3,00.

**Confini:** spazi condominiali da più lati, Via Anconetana, ex proprietà Ricciarelli, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 78, particella 15:**

- **subalterno 51**, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 132, rendita Euro 774,69, indirizzo Via Anconetana n. 27/B, piano T.

Le spese condominiali fisse di gestione ordinaria ammontano a circa euro 331,00 all'anno; attualmente vi sono quote arretrate non corrisposte, relative ai periodi 2021 e 2022, per euro **726,24** che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo posto a base di gara è di €. **105.000,00** (diconsi euro **centocinquemila/00**). L'abbattimento del valore del bene pignorato per la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto tiene conto anche delle spese necessarie per la sanatoria delle rilevate difformità parziali, rimanendo pertanto il relativo costo, valutato in circa €. **3.500,00** a carico dell'aggiudicatario.



**- LOTTO N. 2 -**

In Comune di Sansepolcro, Via Anconetana n. 27-A, **unità immobiliare ad uso garage/box auto** posta al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, in posizione vicina al centro cittadino, con accesso diretto dall'ampio piazzale di manovra. Il posto auto oltre ad avere accesso carrabile dallo spazio di manovra antistante è collegato al vano scala condominiale con una porta interna.

La consistenza della unità immobiliare è di mq. 15,70 di superficie utile:

L'altezza utile del garage è di metri 2,50.

**Confini:** spazi condominiali da più lati (resede e vano scala), Bigiarini, Tuccillo,  
salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 78, particella 15:**

- **subalterno 32**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 54,23, indirizzo Via Anconetana n. 27/A, piano S1.

Le spese condominiali fisse di gestione ordinaria ammontano a circa euro 51,00 all'anno; attualmente vi sono quote arretrate non corrisposte, relative ai periodi 2021 e 2022, per **euro 102,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.**

Il prezzo posto a base di gara è di **€. 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00).**



**- LOTTO N. 3 -**

In Comune di Sansepolcro, Via dei Visconti n. 6, **unità immobiliare ad uso residenziale con pertinenze** posta al piano secondo di un fabbricato di vecchia costruzione, in posizione vicina al centro cittadino, con accesso attraverso una strada privata interna di proprietà di terzi gravata da servitù ultraventennale che porta al resede del fabbricato in oggetto. L'appartamento di civile abitazione, composto da quattro vani e accessori, per una superficie utile di mq. 83,30, è posto al secondo piano del fabbricato e vi si accede da scala interna condominiale; la consistenza è integrata dalle soprastanti soffitte (per mq. utili 32,80) lato a monte rispetto al disimpegno comune; fanno parte della stessa unità immobiliare due locali al piano terra, abitabili, della superficie utile di mq. 34,45 ed un resede (giardino) della superficie di circa 130 metri quadrati.

L'altezza utile dell'appartamento è metri 2,94.

**Confini:** spazi condominiali, Papini, Selvi-Citernesi, salvo altri.

**Descrizione catastale:** i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro, **Foglio 42, particella n. 230:**

- **subalterno 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 127, escluse aree scoperte mq. 113, rendita €. 276,72, ubicazione Via dei Visconti n. 6, piani T-2-3, con diritto alla utilità comune rappresentata dal subalterno 5 della medesima particella: resede, vano scala, corridoio al piano soffitte.

L'area su cui insiste il fabbricato è soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004; non risultano altri vincoli od oneri giuridici non eliminabili, come non risultano quote condominiali arretrate trattandosi di condominio minimo.

Il prezzo posto a base di gara è di **€. 145.000,00** (diconsi euro centoquarantacinquemila/00).

L'abbattimento del valore del bene pignorato tiene conto anche delle spese necessarie per la sanatoria delle rilevate difformità parziali, rimanendo pertanto il relativo costo, valutato in circa **€. 5.000,00** a carico dell'aggiudicatario.



Si trasmettono per via telematica (tramite p.c.t.) i files della relazione tecnica e di stima, completa dei fascicoli degli allegati e degli allegati grafici, oltre alla documentazione fotografica. Si deposita altresì la relazione tecnica e di stima in forma anonima e separata scheda con la Sintesi descrittiva dei beni costituenti ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità.

La presente viene inviata anche al legale del creditore procedente, al soggetto esecutato e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico

conferitogli rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento  
che si rendesse necessario.

Con osservanza.

Sansepolcro, 28 febbraio 2023

**Architetto Riccardo Barciulli**

## ELENCO DOCUMENTI COSTITUENTI LA RELAZIONE PERITALE



### 1 - RELAZIONE TECNICA E STIMA



### 2 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

1. visura catastale prot. n. T407879;
2. estratto di mappa Foglio 78;
3. planimetria catastale prot. n. AR0075419;
4. planimetria catastale prot. n. AR0075420;
5. elaborato planimetrico prot. n. AR0075422;
6. elenco dei subalterni prot. n. AR0075423;
7. estratto di mappa Foglio 42;
8. elaborato planimetrico prot. n. AR0075426;
9. elenco subalterni prot. n. AR0075427;
10. planimetria catastale prot. n. AR0075425;
11. copia lettera di trasmissione concessione edilizia n. 2173 del 04-01-1977;
12. copia parere favorevole a variante C.E. n. 2173/1977;
13. copia comunicazione certificato di agibilità;
14. copia D.I.A. 2175/2005 con elaborato grafico allegato;
15. copia atto notaio Gambacorta Carmelo rep. n. 50391/5815 del 05-11-1998;
16. copia atto notaio Gambacorta C. rep. n. 90630/11999 del 19-05-2005;
17. copia atto notaio Gambacorta C. rep. n. 99514/14818 del 26-11-2007;
18. copia resoconto spese condominiali immobili in Via Anconetana 04-01-2023;
19. visura telematica presso la Conservatoria dei RR.II. prot. n. T319518/2023;
20. visura telematica presso la Conservatoria dei RR.II. prot. n. T320623/2023;

21. copia atto notaio Gambacorta C. rep. n. 71364/8960 del 08-07-2002;

22. copia atto notaio Gambacorta C. rep. n. 71510/8988 del 16-07-2002;

23. copia estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 25-01-2022;

24. attestazione di avvenuta trasmissione al legale del creditore procedente;

25. attestazione di avvenuta trasmissione alla esecutata;

26. attestazione di avvenuta trasmissione all'IVG.



### 3 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI GRAFICI

1. Lotto 1 - rilievo planimetrico porzione immobiliare - piano T e consistenza;

2. Lotto 2 - rilievo planimetrico porzione immobiliare - p. 1S e consistenza;

3. Lotto 3 - rilievo planimetrico porzione immobiliare - p. T-2-3 e consistenza.



### 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



### 5 - RELAZIONE TECNICA E STIMA IN MODALITA' ANONIMA (Privacy)