

All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°69/2022
PROMOSSA DA

contro

Il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore dott. Flavio Mennella nel decreto del 29.10.2022, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

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

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



- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento del compendio immobiliare, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 09.05.2022 a favore di _____, contro _____ con sede in _____, e la relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano al Reg. Gen. n. 2675, Reg. Part. n. 2020 Presentazione n. 4 del 17.06.2022.

- Non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.

Si riscontra la presenza agli atti del Certificato Notarile, redatto dal Notaio Dott. _____, notaio in Perugia, in data 22/06/2022, riportante gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, sia come pignorati, sia come precedentemente identificati, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

In tutti gli Atti, i beni oggetto di Pignoramento risultano correttamente individuati in quanto riportanti tutti le seguenti unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio n. 64 Part. 73 Sub. 4, Cat. D/1 (opificio) ubicato in Via Voltella, 30 Piano T unitamente alle Part. 675 e 676 dello stesso foglio di mappa che graffate alla prima, ne costituiscono area di pertinenza.

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), le planimetrie delle singole unità immobiliari, l'elaborato planimetrico (sebbene presente in forma parziale) e l'elenco dei subalterni, per l'esatta individuazione dei beni. Si è inoltre provveduto ad acquisire gli ultimi elaborati di progetto approvato relativi sia agli immobili pignorati sia ai beni ed agli impianti di loro pertinenza.



Tutta la documentazione acquisita, sia quella catastale quella relativa ai titoli abilitativi viene allegata negli appositi fascicoli a corredo della presente relazione.

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

- Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano, sulle unità immobiliari risultano poste le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria n.119 del 12/02/2009 favore: creditore ipotecario .
con
sede in , Via .
e contro: debitore ipotecario nato a il
, terzo datore ipoteca con sede in ; per Euro
800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Bersotti Maria Patrizia, Notaio in Sinalunga, in data 10/02/2009 rep.55087/14373.

b) Ipoteca legale n. 564 del 27/09/2018 favore: –
, (domicilio ipotecario eletto:) e contro:
con sede in ; per Euro 208.689,76 di cui Euro 104.344,98 per capitale, Pubblico Ufficiale: con sede
in , in data 27/09/2018 rep. 865/10418.

c) Pignoramento immobiliare n. 2020 del 17/06/2022 favore: .
con sede in
) e contro: ; Pubblico
Ufficiale: , in data 09/05/2022 rep. 1055/2022.

Non risultano iscritto alcun altro tipo di vincolo oltre a quelli sopra citati.



- Sui beni pignorati, così come sull'area in cui essi insistono, non sono presenti vincoli di natura storico architettonica, paesaggistica, idrogeologico e/o ambientale, né tanto meno di natura alberghiera.

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- Le unità immobiliari pignorate ed oggetto della presente perizia costituiscono porzione di più ampio capannone industriale, ma dalle indagini non risulta costituito in condominio. Tali beni non sono quindi soggetti a vincoli di natura condominiale, ne esistono oneri o pendenze in tale senso ad eccezione degli obblighi dettati dal codice civile, in merito all'uso ed alla manutenzione degli spazi di uso comune.

Dalla ricostruzione della storia del capannone e dei terreni ad esso adiacenti nonché da una postilla aggiunta a margine del contratto di compravendita del 1991, con cui il sig. _____ in qualità di titolare della ditta individuale

_____, ha acquistato i beni dalla società _____, risulta che i beni qui pignorati, godono di un diritto di passaggio (condominiale) sulla strada che in origine insisteva sulle particelle 672, 674 e 690 del foglio 64, ma successivamente variate e fuse in quelle che oggi risulta censita al C.F. alla part. 808 Sub. 1 dello stesso foglio. I beni in oggetto risultano inoltre beneficiare di un diritto di attingimento di acqua ad uso antincendio dal laghetto adiacente alla predetta strada condominiale.

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

- I beni non risultano gravati da diritti demaniali, censi, livelli, usi civici o altri pesi.

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: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); 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 (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); 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;

- Non risultano presenti formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente o che dovranno essere cancellati oltre alle formalità, origine del presente pignoramento immobiliare e di cui abbiamo dato conto in risposta al precedente quesito n.3. Per la procedura di cancellazione delle ipoteche giudiziali e di quelle legali si può stimare un costo di circa 1.625,00€ (2x94,00€ + 0,50%x(182.535,77€+104.344,88€), per la cancellazione dell'ipoteca legale mentre per la cancellazione del pignoramento il costo risulta pari a 294,00€, per un totale di poco inferiore a 2.000,00€.

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: 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 e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Sulla base del sopralluogo e dei rilievi effettuati in occasione del 1° accesso ai beni immobiliari, avvenuto in data il 08/0/2023 congiuntamente al custode giudiziario, di seguito si descrivono caratteristiche e stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e del contesto in cui si trovano.



- Come evidenziato ai precedenti punti della presente perizia, il compendio pignorato è costituito da n.1 unità immobiliare ubicata in via Voltella n.30, nel Comune di Sinalunga e dalla sua relativa area di resede, il tutto come di seguito descritto:

- **Unità Immobiliare 1** – L'immobile in oggetto risulta essere un opificio ubicato al piano terreno di un più ampio capannone industriale posto al n.30 di Via Voltella nel Comune di Sinalunga (SI), costituito da un grande vano principale (porzione di capannone) della superficie netta di 444,65 mq, con addossati due piccoli corpi di fabbrica entrambe su unico livello posti rispettivamente uno sul fronte ed uno sul retro del capannone.

Il fabbricato principale è realizzato in pilastri e travi in cemento armato a pianta rettangolare dalle dimensioni di circa 19,00 x 24,00mt. sormontato da una copertura voltata in pannelli di laterocemento con manto in pannelli modulari in cemento-amianto. Le volte di copertura sono impostate in 3 settori modulari, in modo alternato, con altezze massime, misurate al cervello delle volte pari a 6,20mt e 8,08mt. Sulla differenza di quota, tra le due coperture, sono installati degli infissi che fungono da superficie illuminante per il locale interno.

Le tamponature perimetrali di questo corpo di fabbrica sono realizzate in bozze di tufo, senza intonaco esterno; le murature perimetrali dei due lati più corti (lati confinanti con le aree di resede) sono sormontate da infissi vetrati in ferro per la porzione superiore fino alla gronda.

La muratura di tamponamento è rifinita con intonaco civile per le superfici interne.

All'interno, su di un angolo del vano principale destinato alla lavorazione, è stato ricavato un blocco servizi (altezza interna di 2,75m) con locale spogliatoio di superficie 7,25 mq e servizi igienici con antibagno di 3,68 mq e due wc di 1,65 mq cadauno.

In maniera posticcia e con pannelli in legno e vetro è stato successivamente realizzato un piccolo ufficio di 9,42mq di superficie ed altezza 2,65m, ricavando tra la parete di quest'ultimo e quella del blocco servizi/spogliatoio, un corridoio di accesso ai servizi stessi. Dal vano ufficio ricavato con le pannellature in legno e vetro, si accede poi ai locali per ufficio (di mq 14,52) ed archivio (mq 7,13), ricavati nel corpo di fabbrica esterno realizzato sul resede lato fronte strada, in appendice al fabbricato principale.



Tale corpo di fabbrica risulta costruito con struttura in muratura di blocchi di tufo facciavista così come il resto del capannone, sovrastato da copertura a tetto ad unica falda inclinata in laterocemento con manto in tegole marsigliesi; un controsoffitto interno ha successivamente determinato l'altezza dei locali a 2,70m.

All'interno del vano principale, di lato al piccolo ufficio in pannelli di legno e vetro, è presente una scala in ferro con gradini in legno, attraverso la quale si accede ad un soppalco ad "L" ricavato sopra al solaio dei locali ufficio/spogliatoio/anti/wc.

Per tale intervento non sono stati rintracciati titoli autorizzativi e/o verifiche necessarie a stabilire se detto soppalco sia praticabile.

Pertanto tale manufatto dovrà essere rimosso o, in alternativa, procedere con le necessarie pratiche per verificarne la sicurezza e stabilità ed autorizzarne la permanenza.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica nella porzione dell'ufficio ed in cemento industriale nella restante parte del laboratorio.

Le coperture mostrano evidenti segni di degrado e sono ampiamente diffusi segni di abbondanti infiltrazioni di acqua dai soffitti, in particolare dai compluvi laterali.

Sul resede retrostante, in adiacenza al vano principale si sviluppa un corpo di fabbrica delle dimensioni di circa 10,00x6,20mt, in appendice al fabbricato principale e ad esso collegato attraverso una ampia apertura interna; tale struttura è realizzata con muratura in blocchi di calcestruzzo, intonacati sul solo lato interno, e copertura a falda unica inclinata in latero cemento con sovrastante manto di tegole in laterizio.

All'interno di tale appendice trova collocazione un vano accessorio alla lavorazione, in origine destinato alla verniciatura, (con altezza interna minima in gronda pari a 3,10mt e massima sul lato opposto pari a 4.30mt.). L'apertura di collegamento tra questo corpo di fabbrica ed il fabbricato principale è stata ampliata fino alle dimensioni attuali, inserendo una cerchiatura metallica di rinforzo della muratura portante mediante l'utilizzo di grossi profilati in ferro (2 HEB 220 accoppiati) lasciati a vista.

L'unità immobiliare pignorata è completata dalle due aree di resede, una sul fronte da cui si accede anche carrabilmente al capannone, ed una lasciata a verde e non carrabile posta sul retro.

Per i beni pignorati, trattandosi di fabbricati e non di terreni, non si riportano i dati dei vari confinanti.



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;

Come detto, la descrizione dei beni fatta sull'atto di pignoramento così come quella riportata sull'atto di iscrizione dell'ipoteca fondiaria, risulta essere conforme a quella che può essere la descrizione attuale.

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

- Le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con denuncia di variazione del 23/01/1995, rappresentano in modo sostanzialmente corretto lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1°accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 08.02.2023, fatto salvo alcune modifiche alla distribuzione interna effettuate dalla proprietà successivamente a tale data. Nello specifico si tratta della realizzazione del vano ufficio eseguito con pannellature in legno e vetro descritto in precedenza, alla rimozione di una parete divisoria che era presente nel locale verniciatura, l'ampliamento del vano di passaggio tra il laboratorio ed il locale verniciatura oltre all'apertura di un vano porta per il collegamento tra il laboratorio stesso ed il resede posteriore al fabbricato. Nella planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione presentata nel 1995 inoltre non è riportato il soppalco realizzato al di sopra del blocco ufficio/servizi.

Trattandosi di variazioni per le quali occorre procedere preventivamente con le acquisizioni dei relativi titoli abilitativi, ad oggi mancanti, non ricorre la necessità/possibilità di procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali.



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

- Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale, l'edificio in oggetto e l'area sulla quale esso sorge risulta avere destinazione produttiva e/o commerciale, normata dall'art. 53 del Regolamento Urbanistico.

Art. 53 Tessuti produttivi e/o commerciali

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, nelle quali spesso non è riscontrabile un rapporto equilibrato e definito tra volumi edificati e spazi liberi pertinenziali, con uno scarso dialogo con gli spazi pubblici adiacenti. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000.

2. Non è ammessa la destinazione d'uso residenziale.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli, anche se aventi destinazione d'uso residenziale.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi di seguito elencati:

- a. incremento del numero di unità immobiliari;
- b. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (S_{u.l.});
- c. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 20 delle presenti norme;
- d. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme, nel limite del 35% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico;
- e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrata, senza limiti di superficie (S_{mf}), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- g. realizzazione di volumi tecnici interrati;
- h. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

5. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Gli interventi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle condizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

6. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

7. Per ogni lotto è ammessa la realizzazione di alloggi di guardiania fino ad un massimo del 50% della S_{u.l.} esistente e fino al raggiungimento di 100 mq, di S_{u.l.}, con vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a cura del privato: ai soli fini del dimensionamento, il prelievo di S_{u.l.} per la guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva.

- Trattandosi di beni iscritti al Catasto Fabbricati, non si ravvisa la necessità di acquisire i Certificati di Destinazione Urbanistica.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed



al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

- Presentata in data 14.06.2023 richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto alla verifica degli atti inviati dai tecnici comunali.

Dall'esame degli atti risulta che:

- l'edificio originario complessivo, (Fg 64 Part. 73), è stato costruito con **Concessione Pratica n.160 del 1966;**

Successivamente sono state presentate (e rilasciate), sempre per lo stesso fabbricato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Sanatoria 131** del 26/05/1989 Prot. 3307-3312;

- **Autorizzazione n. 25 del 07/03/1991 Prot. 91/1935** per realizzazione piazzale con materiale arido di cava;

- **Concessione n.129 del 12/09/1991 Prot. 91/4263** per ampliamento di una porzione di fabbricato industriale e demolizione di alcuni annessi. Questa pratica ha specificatamente interessato l'unità immobiliare oggetto della presente perizia; con essa è stato realizzato in ampliamento il corpo di fabbrica presente sul resede posteriore;

- **Variante in Corso d'Opera n.1 del 11/04/1992 alla Concessione n.129** relativamente ai lavori di ampliamento di una porzione di fabbricato industriale e demolizione di alcuni annessi;

- **Concessione n. 61 del 21.04.1992 prot. 91/13190** per realizzazione aperture esterne e formazione di una nuova unità immobiliare in un ex opificio industriale. Tale intervento non ha però interessato la porzione oggetto della presente perizia;

- **Variante in Corso d'Opera alla Concessione n.61 Prot. 93/12868 del 01/06/1994** relativamente ai lavori di realizzazione aperture esterne e formazione di una nuova unità immobiliare in un ex opificio;

- **Agibilità Prot. 2328/95 del 16/02/1995** rilasciata il 17/06/1995 dal Comune di Sinalunga.

- **DIA 20838 del 17/10/2003** per realizzazione cancello scorrevole e recinzione; Sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati depositati in Comune e lo



stato di fatto del fabbricato; in particolare è stata riscontrata una difformità nell'apertura di collegamento tra il corpo principale e l'accessorio realizzato con Concessione n. 129 del 12/09/1991; tale apertura era stata prevista, nel progetto autorizzato con Concessione n.129 del 12/09/1991, con le misure di cm 250 x 250h, mentre attualmente risulta essere stata ampliata, previo rinforzo della muratura con una "cerchiatura in acciaio" portandolo alla dimensione di cm 600 x 400h.

Sempre sulla stessa parete sono state realizzate altre due aperture, della larghezza di cm 175 e cm 55 che non risultano presenti nei suddetti elaborati grafici autorizzati. Non sono state trovate pratiche agli atti del Comune che legittimino tali differenze. Per sanare la difformità delle dimensioni dell'apertura e la presenza delle altre due, si renderà necessaria, in particolare, una verifica di idoneità statica al fine di verificare e certificare la stabilità delle stesse. Si dovrà, inoltre, presentare la necessaria pratica edilizia al Comune e l'aggiornamento degli elaborati catastali, attraverso modello Docfa, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Nelle stesse pratiche si dovrà inoltre sanare la rimozione di un tramezzo preesistente nel locale verniciatura come rappresentato negli elaborati del progetto come autorizzato.

Per tali adempimenti amministrativi si può stimare una spesa complessiva di circa 7.000 €, comprensiva di compensi professionali per redazione di Pratica Edilizia per Richiesta di Concessione in Sanatoria, pratica strutturale per deposito del Certificato di Idoneità Statica presso Ufficio Regionale settore Sismica (ex Genio Civile), aggiornamento planimetria catastale, nonché oneri amministrativi per diritti di segreteria, imposte di bollo e oblazioni di Sanatoria.

- Alla data del primo accesso, eseguito congiuntamente al custode giudiziario furono rilevate la presenza nell'area di pertinenza dei fabbricati di una certa quantità di rifiuti anche speciali con particolare riguardo a pitture, vernici e solventi.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione,



anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e 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 - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Il compendio oggetto di pignoramento, come da verbale di primo accesso del custode giudiziario, risulta attualmente libero da persone, ma non da arredi ed attrezzature.

Per quanto riguarda la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti speciali, autorizzati da G.E. con Visto del 27/03/2023 su istanza del Custode Giudiziario n. 2 del 10/03/2023, non risultano agli atti rapporti sull'effettivo svolgimento di tale smaltimento.

13) allegli, 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 in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

- Trattandosi di immobili non residenziali di proprietà di società di capitali il caso non ricorre,

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista entro tubazioni in plastica e/o in ferro. L'impianto è di tipo industriale a servizio di una attività produttiva, in cui potrebbe operare personale dipendente, allacciato ed



alimentato da una cabina di trasformazione di Enel e da un quadro elettrico appositamente dimensionato e realizzato con relativa Dichiarazione di Conformità datata 28/02/1992 della ditta . snc con sede in ed allegata alla dichiarazione di Agibilità del 17/06/1995.

Per quanto riguarda il riscaldamento gli ambienti risultano privi di impianti di riscaldamento. Solamente i locali interni destinati ad ufficio, risultano riscaldati mediante l'installazione posticcia di alcuni fancoil alimentati da pompa di calore ad inverter per il caldo/freddo dei locali. Questo tipo di installazione però, per caratteristiche tecniche e dimensionali, non costituiscono un impianto fisso legato agli immobili.

I servizi igienici sono allacciati alla rete idrica pubblica e la produzione di ACS è garantita da un bollitore elettrico installato all'interno del bagno stesso.

- Per quanto riguarda l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di edificio a destinazione industriale/artigianale, si ritiene che esso non sussista.

Tale esclusione rientra infatti nei casi previsti dall'appendice A del DM 26 giugno 2015 alla lettera b) dove si legge:

"Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

*"b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) **ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;***

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati



catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

- Per la consistenza del complesso dei beni pignorati, si ritiene opportuno procedere con la composizione di un **LOTTO UNICO** di vendita riassumibile come:

“Porzione di Capannone Industriale ubicato al piano terreno di più ampio fabbricato, posto nel Comune di Sinalunga al civico n. 30 di Via Voltella, composto da un grande vano principale (porzione di capannone) destinato alla lavorazione, su un angolo del quale è ricavato un blocco servizi con locale spogliatoio e servizi igienici con zona antibagno e due wc, oltre ad un piccolo ufficio delimitato da pareti in legno e vetro, oltre che da due corpi di fabbrica secondari su unico livello, addossati al capannone rispettivamente uno sul retro e destinato anch'esso alla lavorazione e deposito ed uno sul fronte destinato ad uffici ed archivio.

Il lotto è completato dalle due aree scoperte di pertinenza, uno sul fronte ed accessibile dalla strada di lottizzazione da cui si accede al fabbricato, ed uno sul retro, al contrario non accessibile con automezzi.

Il Lotto Unico come sopra descritto ed individuato, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 64 Part.IIa 73 Sub.4 graffata alle Part.IIa 675 e Part.IIa 676.

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, 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; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. 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 quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo



stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti alla tipologia edilizia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Per le unità immobiliari classificate come capannoni industriali, i valori in Zona Suburbana/Area produttiva e commerciale di Casalpino del Comune di Sinalunga, riportati sui portali del mercato immobiliare, oscillano tra 300,00 e 700,00 €/mq a seconda della superficie, dell'ubicazione rispetto alla strada principale e del grado di finitura dei fabbricati, valori abbastanza coerenti con i valori OMI che sono compresi, per edifici in normale stato di conservazione, tra 370,00 e 540,00 €/mq, mentre quelli di Borsinoimmobiliare.it, risultano un po' inferiori, con valori compresi tra 247,00 e 483,00 €/mq.

Anche se in considerazione dell'ottima posizione e della relativa indipendenza da altre costruzioni, della sua consistenza, della potenziale legittimità urbanistica e catastale, a causa delle scarse condizioni di conservazione e manutenzione e della mancanza della piena conformità urbanistica e catastale, si ritiene di dover



prudenzialmente adottare quale parametro di riferimento la media dei valori minimi sopra rilevati.

Si può quindi adottare come importo unitario il valore di **305,00€/mq**.

Il Valore unitario (Vu) come sopra determinato, verrà applicato alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) del Lotto Unico, calcolata in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la determinazione della SCV in funzione delle Superfici Lorde (SL) calcolate sulla base dei rilievi geometrici eseguiti in occasione del 1° accesso ai beni pignorati, così come già riportate anche sulla relazione di Perizia Intermedia.

In termini meramente quantitativi le rispettive superfici lorde in gioco, dei beni pignorati sono pari a:

Capannone

Fabbricato principale	=	<u>566,00mq</u>
Totale Sup. Lorde Capannone (SL)	=	566,00mq

Aree esterne

Corte posteriore non carrabile Part. 675	=	198,00mq
Corte anteriore Part. 676		
Aree per Parcheggi	=	200,00mq
Piazzale di deposito e manovre	=	<u>450,00mq</u>
Totale Sup. Lorde aree esterne (SL)	=	848,00mq

Da cui si possono determinare le rispettive SCV in:

Fabbricato principale	SCV = 100%	SL = 566,00 x 1,00 =	566,00 mq
Corte non carrabile – <i>fino a 25 mq</i>	SCV = 10%	SL = 25,00 x 0,10 =	2,50 mq
Corte non carrabile – <i>oltre 25 mq</i>	SCV = 2%	SL = 173,00 x 0,02 =	3,46 mq
Parcheggi	SCV = 20%	SL = 200,00 x 0,20 =	40,00 mq
Piazzali - <i>fino a 25 mq</i>	SCV = 10%	SL = 25,00 x 0,10 =	2,50 mq
Piazzali <i>oltre 25 mq</i>	SCV = 2%	SL = 425,00 x 0,02 =	<u>8,50 mq</u>
Totale SCV Beni Pignorati			= 622,96 mq

sommando i valori così determinati si ricava la Sup. Commerciale Vendibile complessiva del Lotto Unico pari a:

SCV LOTTO UNICO =	=	623,00mq
--------------------------	---	-----------------



Applicando alla SCV complessiva il Valore Unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

$$\text{VCL} = 623,00 \text{ mq} \times 305,00 \text{ €/mq} = 190.015,00 \text{ €}$$

Applicando infine all'importo così determinato una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva si ottiene:

$$190.015,00 \text{ €} \times -15\% = 190.015,00 \text{ €} - 28.502,25 \text{ €} = 161.512,75 \text{ €}$$

per arrotondamento del quale si ottiene il Valore da porre a base di gara per la Vendita Giudiziaria del compendio posto in vendita come:

“Lotto Unico costituito da Porzione di Capannone Industriale ubicato al piano terreno di più ampio fabbricato, posto nel Comune di Sinalunga al civico n. 30 di Via Voltella, composto da un grande vano principale (porzione di capannone) destinato alla lavorazione, su un angolo del quale è ricavato un blocco servizi con locale spogliatoio e servizi igienici con zona antibagno e due wc, oltre ad un piccolo ufficio delimitato da pareti in legno e vetro, e da due corpi di fabbrica secondari su unico livello, addossati al capannone rispettivamente uno posto sul retro e destinato anch'esso alla lavorazione e deposito ed uno sul fronte destinato ad uffici ed archivio. Il lotto è completato dalle due aree scoperte di pertinenza, uno carrabile sul fronte ed accessibile dalla strada di lottizzazione da cui si accede al fabbricato, ed uno non carrabile sul retro.

I beni costituenti il lotto unico godono inoltre di *un diritto condominiale sulla strada* di lottizzazione che in origine insisteva sulle particelle 672, 674 e 690 del foglio 64, ma successivamente variate e fuse in quella che oggi risulta essere censita al C.F. alla part. 808 Sub. 1 dello stesso foglio. I beni in oggetto risultano infine beneficiare di un *diritto di attingimento di acqua dal laghetto adiacente alla predetta strada condominiale in caso di incendio, salvo che per gli organi competenti non siano sufficienti altri mezzi di estinzione incendi.*

Il Lotto Unico come sopra descritto ed individuato, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 64 Part.IIa 73 Sub.4, graffata Part.IIa 675 e Part.IIa 676, Cat. D/1, Rendita €. 2.746,52

Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 162.000,00 €
(euro Centosessantaduemila/00)



18) se l'immobile è pignorato soltanto 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;

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

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;

- Caso non ricorrente.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile. Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

- Caso non ricorrente.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere espletato in modo coscienzioso ed esaustivo l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 03/10/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Claudio Cencetti



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Certificazione Notarile Sostitutiva
Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione del Pignoramento

2. Documentazione Catastale

Estratto di mappa
Elenco subalterni
Planimetrie Catastali
Visure Catastali

3. Atti di provenienza

Atto di Conferimento immobili da _____ a _____ (anno 2006)
Atto di Compravendita da _____ a _____ (anno 1991)

4. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale

5. Relazioni e Verbali del Custode

Relazione di 1° Accesso
Autorizzazione alla rimozione rifiuti pericolosi

6. Planimetrie degli Immobili

Planimetria in Atti Catastali
Planimetria dello Stato Rilevato

7. Documentazione Fotografica

