

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Relazione del Consulente Tecnico del Giudice, inerente al contenzioso promosso da

[REDACTED], contro [REDACTED]

Registro ESECUZIONI IMMOBILIARI: numero 223/2019

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa ROSSI MARINA

Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Bigiarini Alberto nato a Pieve Santo Stefano il 20/12/1932 ed ivi residente in via Divisione Garibaldi n° 4, con studio in Pieve Santo Stefano (Ar) via Paolo e Isolina Biozzi n°2; codice fiscale BGR LRT 62T20 G653P, Part. IVA 01846820510; iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 786, e albo dei CTU di Arezzo al n°889; data di conferimento dell'incarico 7 maggio 2019

Termine concesso per lo svolgimento delle attività peritali: 28 settembre 2020

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alberto Bigiarini, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n. 786, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Arezzo al n°889, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.sa Marina Rossi in data 25 ottobre 2019 C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 6 novembre 2019 il sottoscritto ha effettuato la "dichiarazione di accettazione dell'incarico con il giuramento di rito".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per ben adempiere il compito affidatomi, io sottoscritto Geom. Alberto Bigiarini in qualità di C.T.U., ha proceduto nel seguente modo.

- Sono stati effettuati gli accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Arezzo acquisendo i seguenti documenti: - visura storica dell'immobile - visura attuale dell'immobile – estratto di mappa della zona dove è ubicato l'immobile – planimetria catastale dell'immobile – elaborato di suddivisione in subalterni (allegato B);
- Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sansepolcro con richiesta per l'accesso agli atti amministrativi relativi l'immobile acquisendo informazioni sulla legittimità urbanistica del bene ed acquisendo copia della planimetria dell'ultimo progetto autorizzato (allegato F).
- Il giorno 31 gennaio 2020, dopo aver contattato la proprietà, il sottoscritto si è recato presso l'immobile in oggetto in Comune di Sansepolcro, via Eduino Francini (all'interno del Centro Commerciale Valtiberino) per procedere al sopralluogo verificando: le misure dell'unità immobiliare, le altezze utili dei locali, i confini, la tipologia del bene; sono stati visionati gli impianti tecnologici. Sono state scattate foto all'interno dei locali ed esternamente al fabbricato.
- Sono stati effettuati gli accertamenti presso gli uffici anagrafe e servizi demografici dei Comuni di San Giustino ed Umbertide acquisendo i seguenti atti relativi alla proprietaria dell'immobile: – certificato cumulativo di residenza, cittadinanza e stato di famiglia (Comune di San Giustino) – estratto dell'atto di matrimonio (Comune di Umbertide) – (Allegato A).
- Sono stati effettuati gli accertamenti e la richiesta presso lo studio del notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino dell'atto di provenienza (allegato E).
- Sono state effettuate le visure ipotecarie per l'aggiornamento di quelle già effettuate dalla dott.sa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone in data 4 settembre 2019 e depositate in Cancelleria;

- E' stata fatta una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Sansepolcro per accertare se per l'immobile in oggetto esiste un contratto di locazione.
- Sono stati presi contatti con lo Studio Gregorio Dini, incaricato dell'Amministrazione del condominio del "Centro Valtiberino" ed è stata richiesta la posizione dell'esecutata relativamente il Condominio stesso.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

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;***

Il fascicolo depositato in Cancelleria è completo della documentazione che identifica con esattezza il bene oggetto di esecuzione.

2. ***provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;***

Il perito ha acquisito la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio e la planimetria allegata ai progetti depositati.

Ha provveduto inoltre al reperimento della copia integrale del titolo di provenienza; trattasi della compravendita a rogito notaio Antonio Fabi – repertorio n°63974/17790 – trascritto ad Arezzo in data 6/11/2006 al n°14737 di formalità (allegato E).

3. ***predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, 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.);***

Formalità pregiudizievoli esistenti sull'immobile

Nel ventennio in esame l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N.3635/534 del 22/02/2010 nascente da atto di mutuo fondiario – notaio Luigi Schettino dell'11/2/2010 rep.8931 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (mutuo di €.290.000,00 durata anni 20, ipoteca €.580.000,00)

ISCRIZIONE N.5625/640 del 29/04/2014 nascente da atto di mutuo fondiario – notaio Luigi Schettino del 24/04/2014 rep.11681 a favore [REDACTED] A contro [REDACTED] [REDACTED] Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] (mutuo di €.177.000,00 durata anni 30, ipoteca €.354.000,00)

TRASCRIZIONE N.13148/9402 del 29/08/2019 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo del 10/08/2019 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Altri tipi di vincoli riguardanti il bene

Non esistono vincoli di tipo urbanistico, di natura storico-artistica, paesaggistica e simili sull'immobile oggetto di esecuzione. Non esistono limitazioni d'uso derivanti da convenzioni matrimoniali, servitù, uso, abitazione ecc.

4. **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato denominato "Centro Valtiberino". Il condominio è amministrato dallo studio del dott. Gregorio Dini di Città di Castello (Pg) che è stato contattato per avere la posizione dell'esecutata rispetto al condominio stesso.

L'unità immobiliare ha le seguenti tabelle millesimali (vedi Allegato G)::

Tabella A – Generale 4,22/1000

Tabelle B Spese di manutenzione, illuminazione e pulizia beni comuni

Tabella B1 – Coperture piane e inclinate, fognature, antincendio 4,22/1000

Tabella B2 - Galleria commerciale, bagni, locale macchine, ascensori, ecc. 5,874/1000

Tabella B3 - Porticato, atrio, rampe ecc. 4,86/1000

Tabella B4 - Parcheggi interni ed esterni 5,874/1000

Tabella B8 – Centrale termica e tecnologica 6,532/1000

Tabella B12 – Locale tecnologico al piano S1 4,940/1000

Tabella commerciale – 5,393/1000

Il dott. Gregorio Dini comunica che dal bilancio presuntivo 2019 approvato dall'Assemblea la sig.ra [REDACTED] ha un debito nei confronti del condominio di €. 9.692,33.

5. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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;**

Per le cancellazioni delle formalità elencate (n°1 trascrizione per il pignoramento, n°2 iscrizioni di ipoteca volontaria) di cui al punto 3) occorreranno €. 2.000 circa.

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

L'immobile pignorato è ubicato in Comune di Sansepolcro, via Eduino Francini. Trattasi di un locale commerciale all'interno del "CENTRO VALTIBERINO" realizzato nei primi anni '90 nell'area ex Buitoni.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio al piano terreno e comprende, oltre la zona vendita, un piccolo servizio igienico dotato di antibagno.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro Provincia di Arezzo:

- foglio di mappa n°71, particella n°72 subalterno n°19, via dei Montefeltro, piano T, categoria C/1, classe 9[^], Consistenza mq.56, Superficie Catastale mq.58, Rendita Euro 1.975,34

L'unità immobiliare ha diritti sui beni comuni non censibili sub.237 (ex sub.48) gallerie commerciali, scale ed ascensori, rampe disabili, scale esterne, pensilina, porticati, locali macchine, servizi igienici; sub.51 porticato, atrio, rampe disabili, scale esterne ecc.; sub.69 centrale termica al primo piano; sub.70 parcheggio al piano primo; sub.72 cabina di trasformazione al p.T; sub.98 locale tecnologico p.S1; sub.160 parcheggio al p.S1.

L'unità immobiliare da valutare è confinante con: negozi identificati con i sub.ni 18 e 20, galleria interna comune (sub.237 ex sub.48), salvo se altri.

Descrizione analitica del bene

La composizione interna del negozio risulta formata da:

- *locale di vendita*, dove sono presenti due accessi sulla galleria, di dimensioni ml.9,25 per ml.6,40 (a detrarre superficie per servizi di ml.3,20 per ml.1,65) – superficie netta mq. 53,92.

- *bagno e antibagno*; il servizio igienico ha dimensioni ml.1,56 per ml. 1,77; l'antibagno ha dimensioni ml.1,56 x ml.1,22 La superficie netta complessiva dei due accessori è di mq.4,66.

L'altezza utile nella zona commerciale è di ml.3,00, mentre nel bagno ed antibagno è di ml.2,45.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- Struttura portante del tipo prefabbricato (c.a.p.)
- Finitura pareti esterne pannelli intonacati e tinteggiati
- Divisori interni .carton-gesso
- Finitura pareti interne intonaco e tinteggiatura.
- Aperture esterne infissi in alluminio dotati di vetro antisfondamento.
- Porte interne in laminato.
- Pavimentazioni in gres porcellanato.
- Caratteristiche isolamento termico: il negozio è dotato di sistema di ricambio forzato dell'aria; l'unità commerciale è interna (nessuna delle pareti confina con l'esterno) e si può tranquillamente sostenere che a livello termico il negozio abbia ottima riposta da questo punto di vista.

Caratteristiche degli impianti tecnologici

Il negozio è dotato di impianto elettrico realizzato con canalizzazioni esterne in gran parte posizionate sopra il controsoffitto in cartongesso.

Anche l'impianto di climatizzazione è centralizzato e dotato di bocchette posizionate nel controsoffitto

Determinazione della Superficie Lorda Vendibile

La superficie lorda vendibile è pari a mq.60 La superficie netta è invece di mq.58,58

8. **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
 - a) **se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

E' stato accertato che nel pignoramento sono correttamente descritti i beni oggetto di esecuzione. Unica piccola discordanza è l'indirizzo che nella procedura riporta via Montefeltro (dove è presente l'accesso principale del centro commerciale), mentre in altri documenti è indicata via Eduino Francini (altro ingresso al centro commerciale).

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

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata.

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

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile nel quale è presente l'unità immobiliare in oggetto è inserito nell'area denominata "tessuto post bellico fuori dal centro storico" ed è stato oggetto di Piano di Recupero riguardante l'ex area Buitoni.

Il fabbricato insiste in area vincolata dal punto di vista architettonico-paesaggistico essendo all'interno della fascia di rispetto dalle vecchie mura cittadine di ml. 200.

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;***

Il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto è stato iniziato antecedentemente al primo settembre 1967; con Delibera del Consiglio Comunale di

Sansepolcro n°118/87 è stato ricompreso in area definita di degrado ai sensi dell'art.27 della Legge 457/78; che il Piano di Recupero dell'intera area è stato approvato dal Consiglio Comunale medesimo con delibere nn.206/87, 221/89 e 374/90; che l'intervento edilizio è stato oggetto di Concessione Edilizia n°7087 del 29 aprile 1992 e successive varianti n°7373 del 14 aprile 1992, n°7850 del 23 ottobre 1993; n°7952 del 31 marzo 1994 e n°8116 del 29 novembre 1994

A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare la conformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato (Concessione Edilizia n°8116 del 29 novembre 1994).

*12. **accerti lo stato di possesso del bene, 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 scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;***

L'unità immobiliare è attualmente locata alla società C&C srl con sede in Cisterna di Latina (Lt). Il contratto di locazione commerciale porta la data del 7 dicembre 2019 ed ha scadenza 6 dicembre 2025; la cifra annuale fissata per l'affitto è di €.6.000,00 (Allegato H)

*13. **allegghi, 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 alla presente perizia l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata che risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni (allegato A).

*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);***

L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

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 peculiarmente verificati e attesti lo stato degli impianti alla luce del D. Lgs. 192/2005 e succ. mod. (conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza; "certificazione" energetica; possibilità di rilascio di "certificazione" energetica tenuto conto dello stato dell'immobile, con indicazione delle spese necessarie al suo adeguamento per il successivo rilascio);*

Il negozio è dotato di impianto elettrico realizzato con canalizzazioni esterne in gran parte posizionate sopra il controsoffitto in cartongesso.

Anche l'impianto di climatizzazione è centralizzato e dotato di bocchette posizionate nel controsoffitto. Il negozio è inoltre servito da una caldaia standard alimentata a gas metano come descritto nell'Attestazione di Prestazione Energetica che si allega alla presente perizia. La suddetta APE, redatta in data 26 settembre 2015 dall'ing. Andrea Aloigi, certifica l'edificio in classe energetica D (Allegato H)

Non è stato possibile reperire le certificazioni di rispondenza di tali impianti ma si può dedurre che erano conformi alle normative vigenti all'epoca di realizzazione in quanto trattandosi di un negozio erano indispensabili tali documenti per l'inizio dell'attività.

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

La vendita dovrà essere fatta in unico lotto.

17. *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso, e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile*

alla procedura nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

Essendo lo scopo della stima, quello di stabilire il più probabile valore di mercato del bene, si procede alla valutazione adottando il procedimento sintetico comparativo, basato su dati di recenti compravendite di beni simili e sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e del borsino quotazioni immobiliari del Comune di Sansepolcro, considerando tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono influire sul giudizio.

I valori stimati seguendo i criteri di giudizio di stima sopra descritto, si possono così riassumere. Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima €/mq. 1.410 (quotazione listino immobiliare per negozi in prima fascia siti nell'area in questione)

Superficie complessiva commerciale dell'immobile (superficie lorda) mq. 60

mq. 60 x € 1.410,00 = € 84.600,00

Valore di mercato calcolato mediante la capitalizzazione del reddito da locazione.

Per la locazione di negozi in prima fascia la quotazione immobiliare media è pari ad € 6,10/mq. per cui il negozio dovrebbe essere affittato per e./mese €/mq. 6,10 x mq.60 = € 366,00 /mese pari ad € 4.392/annui.

Il tasso di capitalizzazione per negozi in prima fascia nel Comune di Sansepolcro è pari al 5,3%
€ 4.392,00 / 0.053 = € 82.867

CONCLUSIONI

Si ritiene inoltre di attribuire ai beni un abbattimento forfettario del 15%, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti;

LOTTO € 84.600,00 – 15% = € 71.910,00

Per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie

e delle trascrizioni pregiudizievoli = € 2.000,00

Per cui il valore finale dell'immobile viene così definito :

LOTTO - €. 71.910,00 - €. 2.000,00 = €. 69.910,00 arrotondato € 70.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO 70.000,00 € (euro settantamila)

18. *se l'immobile é pignorato solo **pro-quota**:*

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

L'immobile è pignorato per l'intero.

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;*

Non sono stati pignorati beni che avessero solo nuda proprietà od usufrutto.

20. *nel caso di immobili **abusivi e non sanabili** indichi il valore del terreno.*

Non esistono abusi.

La valutazione è stata eseguita in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, il valutatore dichiara che :

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore,

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate,
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione,
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali,
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
-

Pieve Santo Stefano, 22 maggio 2020

Geom. BIGIARINI ALBERTO

Collegio dei Geometri di Arezzo n. 786

Albo CTU Arezzo n. 889

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato A: Certificato cumulativo di residenza, cittadinanza e stato di famiglia – estratto dell’atto di matrimonio
- Allegato B: Visura catastale storica – estratto di mappa – planimetria catastale – elaborato in subalterni
- Allegato C Estratto Regolamento Urbanistico Comunale
- Allegato D: Documentazione fotografica
- Allegato E: Atto di provenienza notaio Antonio Fabi
- Allegato F: Planimetria dei locali dell’ultimo progetto autorizzato
- Allegato G: Copia tabella millesimale ed attestazione dell’Amministratore di condominio
- Allegato H: Attestazione di Prestazione Energetica e copia contratto di locazione

Pieve Santo Stefano, 22 maggio 2020

Geom. BIGIARINI ALBERTO
Collegio dei Geometri di Arezzo n. 786
Albo CTU Arezzo n. 889

RIEPILOGO FINALE “LOTTO UNICO”

Esecuzione immobiliare Numero di Ruolo Generale

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa ROSSI MARINA

Proprietà dell'immobile : Sig.ra [REDACTED]

L'immobile pignorato è ubicato in Comune di Sansepolcro, via Eduino Francini. Trattasi di un locale commerciale all'interno del “CENTRO VALTIBERINO” realizzato nei primi anni '90 nell'area ex Buitoni.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio al piano terreno e comprende, oltre la zona vendita, un piccolo servizio igienico dotato di antibagno.

La superficie lorda è pari a mq.60 mentre quella netta è mq.58,58. L'altezza utile nella zona di vendita è di ml.3,00, mentre nel bagno ed antibagno è di ml.2,45.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro Provincia di Arezzo:

- foglio di mappa n°71, particella n°72 subalterno n°19, via dei Montefeltro, piano T, categoria C/1, classe 9[^], Consistenza mq.56, Superficie Catastale mq.58, Rendita Euro 1.975,34

L'unità immobiliare ha diritti sui beni comuni non censibili sub.237 (ex sub.48) gallerie commerciali, scale ed ascensori, rampe disabili, scale esterne, pensilina, porticati, locali macchine, servizi igienici; sub.51 porticato, atrio, rampe disabili, scale esterne ecc.; sub.69 centrale termica al primo piano; sub.70 parcheggio al piano primo; sub.72 cabina di trasformazione al p.T; sub.98 locale tecnologico p.S1; sub.160 parcheggio al p.S1.

L'unità immobiliare da valutare è confinante con: negozi identificati con i sub.ni 18 e 20, galleria interna comune (sub.237 ex sub.48), salvo se altri.

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile nel quale è presente l'unità immobiliare in oggetto è inserito nell'area denominata “tessuto post bellico fuori dal centro storico” ed è stato oggetto di Piano di Recupero riguardante l'ex area Buitoni.

Il fabbricato insiste in area vincolata dal punto di vista architettonico-paesaggistico essendo all'interno della fascia di rispetto dalle vecchie mura cittadine di ml. 200.

Pieve Santo Stefano, 16 marzo 2020

Geom. BIGIARINI ALBERTO

Collegio dei Geometri di Arezzo n°786

Albo CTU Arezzo n. 889

L'unità immobiliare è attualmente locata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Il contratto di locazione commerciale porta la data del 7 dicembre 2019 ed ha scadenza 6 dicembre 2025; la cifra annuale fissata per l'affitto è di €.6.000,00 (Allegato H della perizia).

Integrazione:

Il contratto di locazione commerciale, che è datato 7 dicembre 2019 e registrato a Città di Castello (Pg) in data 18/12/2019 serie 3T n.1908, non è opponibile alla procedura esecutiva e quindi all'aggiudicatario dell'immobile ex art.2923 c.c., in quanto è stato registrato in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

La data certa della locazione è data dalla registrazione del contratto ex art.18 D.P.R. 26/4/1986 n°131 (T.U. imposta di registro) che nel caso di specie è avvenuta il 18 dicembre 2019, mentre il pignoramento era stato antecedentemente trascritto ad Arezzo il 29 agosto 2019 al n°9402 di formalità. .Non essendo il contratto di locazione opponibile alla procedura, il sottoscritto non ha ritenuto, già con perizia depositata, di dover procedere ad una valutazione sul deprezzamento dell'immobile.

Per quanto concerne l'eventuale indennità di occupazione, ho potuto verificare che il canone di affitto contrattualmente stabilito è coerente con quelli simili pattuiti per unità commerciali analoghe, quindi anche l'indennità avrà lo stesso valore.

In fede

Pieve Santo Stefano, 19/112020

Geom. BIGIARINI ALBERTO
Collegio dei Geometri di Arezzo n°786
Albo dei CTU di Arezzo n°786

ALLEGATO A

- Certificato cumulativo di residenza, cittadinanza e stato di famiglia
- Estratto dell'atto di matrimonio

PROVINCIA DI PERUGIA



Ufficio Anagrafe

CERTIFICATO CUMULATIVO
(Art.40 del Testo unico approvato con D.P.R. 28/12/2000 n.445)

CERTIFICATO DI RESIDENZA
CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

Visti gli atti d'ufficio
si certifica che

[Redacted]

nata il [Redacted] a [Redacted]
Atto N.311 p.l s.A - [Redacted]

E' residente in questo Comune dal 15-01-2014 per immigrazione da CITTA' DI CASTELLO (PG)

con abitazione in [Redacted]

è iscritta la famiglia di [Redacted]
composta come segue:

[Redacted]

Intestatario scheda

nato il [Redacted] a [Redacted]

[Redacted]

nata il [Redacted] a [Redacted]

[Redacted]

nato il [Redacted] a [Redacted]

[Redacted]

nato il [Redacted] a [Redacted]

Rilasciato con modalità: Carta libera
Usò: ART. 4 TAB.B-D.P.R. 26.10.72 N.642 e SUCC.MODIF.
Diritti n.reg.: 4514
Importo: € 0,26

SAN GIUSTINO (PG), 22-11-2019
Ora 10:51

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
D'ordine del Sindaco
DONATI SARTI FRANCESCA



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ALLEGATO A

- Certificato cumulativo di residenza, cittadinanza e stato di famiglia
- Estratto dell'atto di matrimonio

PROVINCIA DI PERUGIA



Ufficio Anagrafe

CERTIFICATO CUMULATIVO
(Art.40 del Testo unico approvato con D.P.R. 28/12/2000 n.445)

CERTIFICATO DI RESIDENZA
CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

Visti gli atti d'ufficio
si certifica che

[REDACTED]

nata il [REDACTED] a [REDACTED]
Atto N.311 p.l s.A - [REDACTED]

E' residente in questo Comune dal 15-01-2014 per immigrazione da CITTA' DI CASTELLO (PG)

con abitazione in [REDACTED]

è iscritta la famiglia di [REDACTED]
composta come segue:

[REDACTED]

Intestatario scheda

nato il [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED]

nata il [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED]

nato il [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED]

nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Rilasciato con modalità: Carta libera
Usò: ART. 4 TAB.B-D.P.R. 26.10.72 N.642 e SUCC.MODIF.
Diritti n.reg.: 4514
Importo: € 0,26

SAN GIUSTINO (PG), 22-11-2019
Ora 10:51

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
D'ordine del Sindaco
DONATI SARTI FRANCESCA



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



Comune di Umbertide

Provincia di Perugia

Servizi Demografici

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dal registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune,
dell'anno 2002 al numero 59, parte 2, serie A

RISULTA CHE :

[REDACTED]
nato il [REDACTED] a [REDACTED]
residente [REDACTED]

e

[REDACTED] CA
nata il [REDACTED] a [REDACTED]
residente [REDACTED]

hanno contratto matrimonio

il giorno TRENTUNO del mese di AGOSTO
dell'anno DUEMILADUE
alle ore dodici e minuti zero
nel Comune di UMBERTIDE (PG)

Nell' atto suddetto esistono le annotazioni:

Gli sposi, ai sensi dell'art.162, secondo comma del Codice Civile, hanno
dichiarato nell'atto controscritto di scegliere il regime della separazione dei
beni.

UMBERTIDE, 26/11/2019

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Cinzia Ragani

DIRITTI RISCOSSI
ESENTE



Comune di Umbertide

Provincia di Perugia

Servizi Demografici

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dal registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune,
dell'anno 2002 al numero 59, parte 2, serie A

RISULTA CHE :

[REDACTED]
nato il [REDACTED] a [REDACTED]
residente [REDACTED]

e

[REDACTED]
nata il [REDACTED] a [REDACTED]
residente [REDACTED]

hanno contratto matrimonio

il giorno TRENTUNO del mese di AGOSTO
dell'anno DUEMILADUE
alle ore dodici e minuti zero
nel Comune di UMBERTIDE (PG)

Nell' atto suddetto esistono le annotazioni:

Gli sposi, ai sensi dell'art.162, secondo comma del Codice Civile, hanno
dichiarato nell'atto controscritto di scegliere il regime della separazione dei
beni.

UMBERTIDE, 26/11/2019

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Cinzia Ragani

DIRITTI RISCOSSI
ESENTE

ALLEGATO B

- Visura catastale storica
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato in subalterni

Visura storica per immobile

Data: 21/11/2019 - Ora: 18.50.41 Segue

Visura n.: T334201 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/11/2019

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di SANSEPOLCRO (Codice: I155) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di AREZZO Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 19 |

INTESTATO

| | | |
|---|--|--|
| 1 | | (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|--|--|

Unità immobiliare dal 06/10/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------|---------------------|--|------------|----------------|---------------------|---------------|-----------|---------------|-------------------|---------------------------|---------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 71 | 72 | 19 | | | C/1 | 9 | 56 m ² | Totale: 58 m ² | Euro 1.975,34 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2016 protocollo n. AR0163001 in atti dal 06/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 110117.1/2016) |
| Indirizzo | | VIA DEI MONTEFELTRO piano: T; | | | | | | | | | | |
| Utilità comuni: | | Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 51 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 69 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 70 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 72 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 98 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 160 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | - | | Partita | | - | | Mod.58 | | 770 | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I155 - Sezione - Foglio 71 - Particella 72

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|---------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 71 | 72 | 19 | | | C/1 | 9 | 56 m ² | Totale: 58 m ² | Euro 1.975,34 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | , VIALE EDUINO FRANCINI piano: T; | | | | | | | | | | |
| Utilità comuni: | | Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 48 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 51 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 69 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 70 | | | | | | | | | | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/11/2019

| | | | | | |
|---------------------------|---|--|---|---------------|-----|
| Utilità comune di: | | Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 72 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 98 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 160 | | | |
| Notifica | - | Partita | - | Mod.58 | 770 |

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2002

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------|---------------------|--|------------|---------------|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|-------------------------|---------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 71 | 72 | 19 | | | C/1 | 9 | 56 m ² | | Euro 1.975,34 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2002 protocollo n. 114666 in atti dal 04/07/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6233.1/2002) |
| Indirizzo | | , VIALE EDUINO FRANCINI piano: T; | | | | | | | | | | |
| Utilità comuni: | | Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 48 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 51 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 69 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 70 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 72 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 98 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 160 | | | | | | | | | | |
| Notifica | - | Partita | - | Mod.58 | 770 | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/1994

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------|---------------------|--|------------|---------------|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 71 | 72 | 19 | | | C/1 | 9 | 56 m ² | | Euro 1.975,34 L. 3.824.800 | COSTITUZIONE del 11/03/1994 in atti dal 25/11/1996 T. M.4208/93-CLS (n. 21012.5/1994) |
| Indirizzo | | , VIA FRANCINI EDUINO piano: T; | | | | | | | | | | |
| Utilità comuni: | | Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 48 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 51 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 69 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 70 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 72 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 98 Foglio: 71 Particella: 72 Sub.: 160 | | | | | | | | | | |
| Notifica | - | Partita | 1005286 | Mod.58 | 770 | | | | | | | |

Visura storica per immobile

Data: 21/11/2019 - Ora: 18.50.41 Fine

Visura n.: T334201 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/11/2019

Situazione degli intestati dal 30/10/2006

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/11/2006 Repertorio n.: 63974 Rogante: FABI ANTONIO Sede: GUALDO TADINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14737.1/2006) | | |

Situazione degli intestati dal 02/10/1995

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|---|
| 1 | | | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/10/2006 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/1995 Voltura in atti dal 27/08/1998 Repertorio n.: 31246 Rogante: FANFANI Sede: SANSEPOLCRO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6904.1/1995) | | |

Situazione degli intestati dal 11/03/1994

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---|----------------|-----------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta` fino al 02/10/1995 |
| DATI DERIVANTI DA | COSTITUZIONE del 11/03/1994 in atti dal 25/11/1996 Registrazione: T.M.4208/93-CLS (n. 21012.5/1994) | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=28300

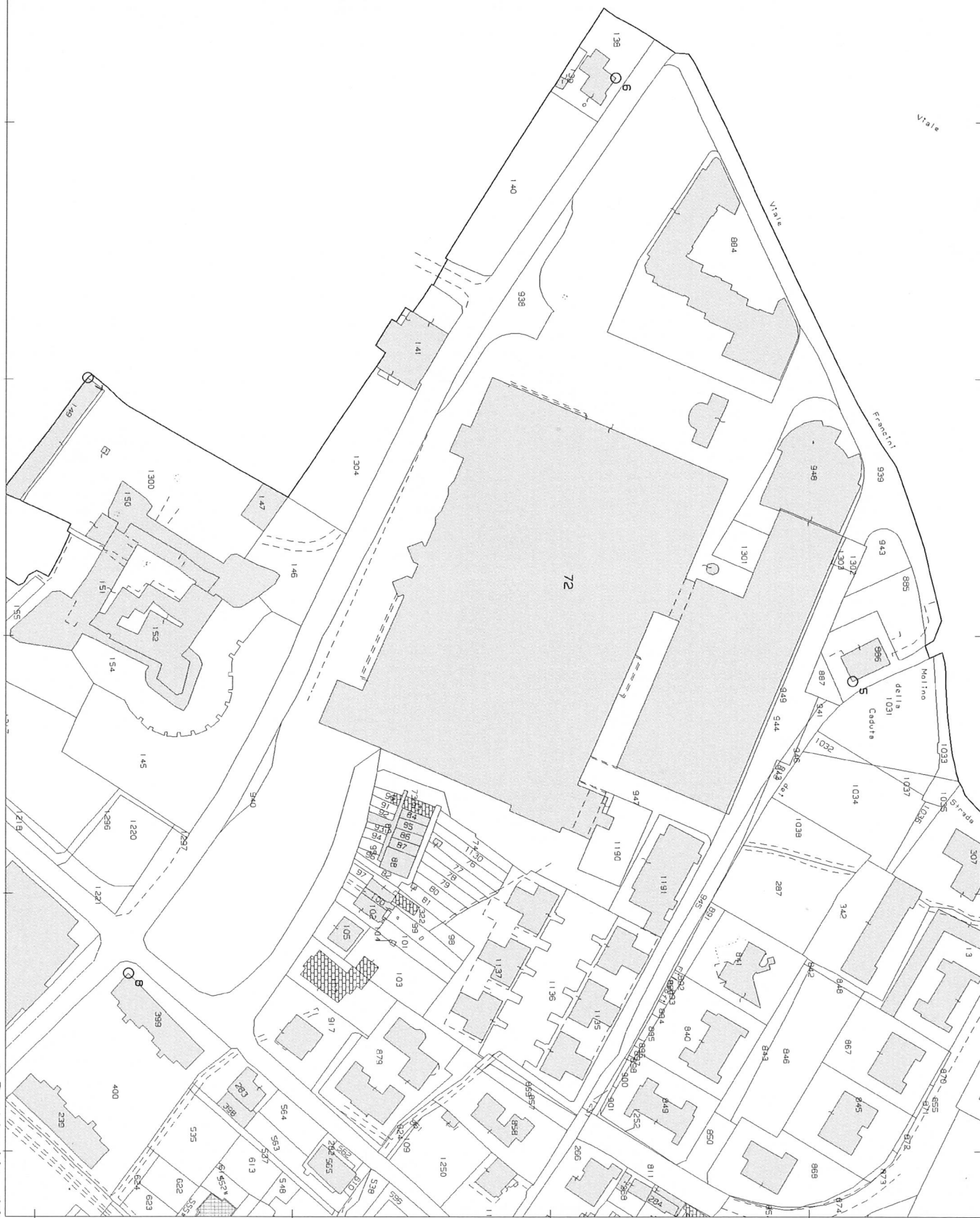
Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIO LANDOLFI

Vis. tel. (0.90 euro)

E=65400

Firmato Da: MARIA CRISTINA VOLPI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336ebc

1 Particella: 72



Comune: SAN SEPOLCRO
Foglio: 71

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

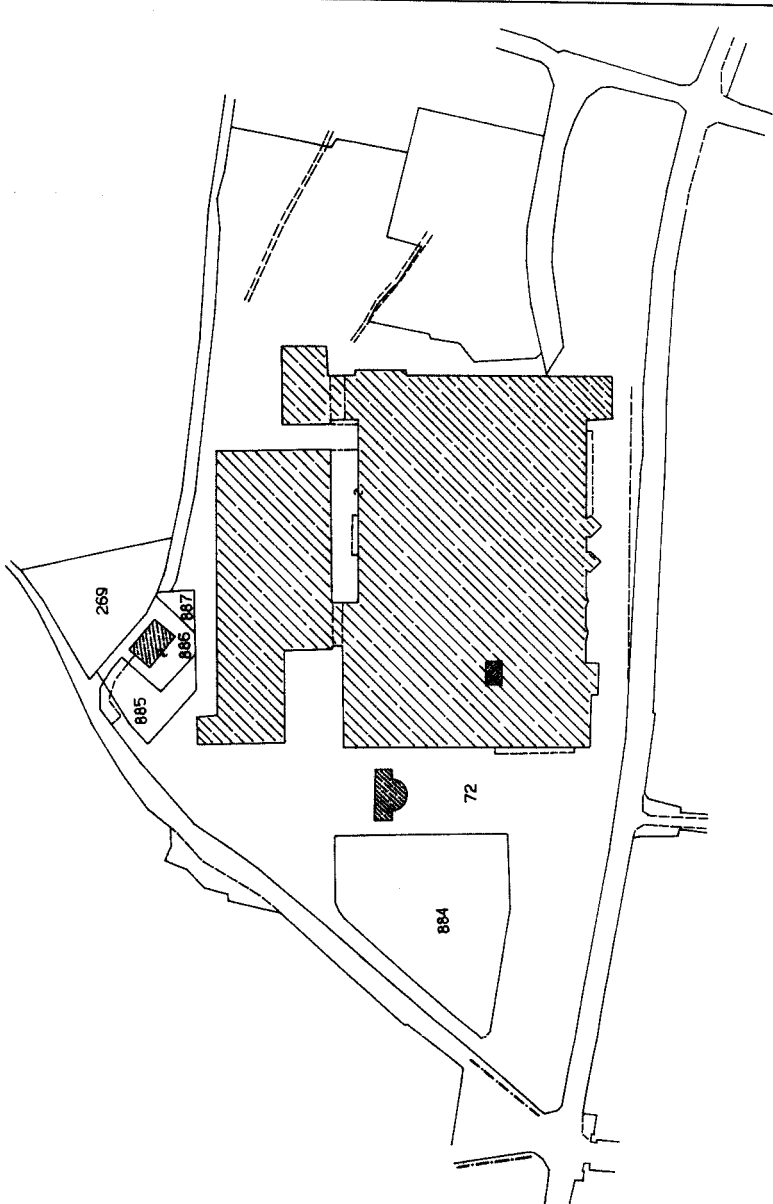
5-Set-2019 10:50:0
Prot. n. T72869/2019

MOD. AN (CEU)
 LIRE 400
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sansepolcro via Le. Eduino Francini civ. 1

MODULARIO
 F. 19. 7000. 000

PIANO TERRA

Planimetria scala 1=2000



Galleria

h. m. 3.00

Ditta intestata



Ditta intestata

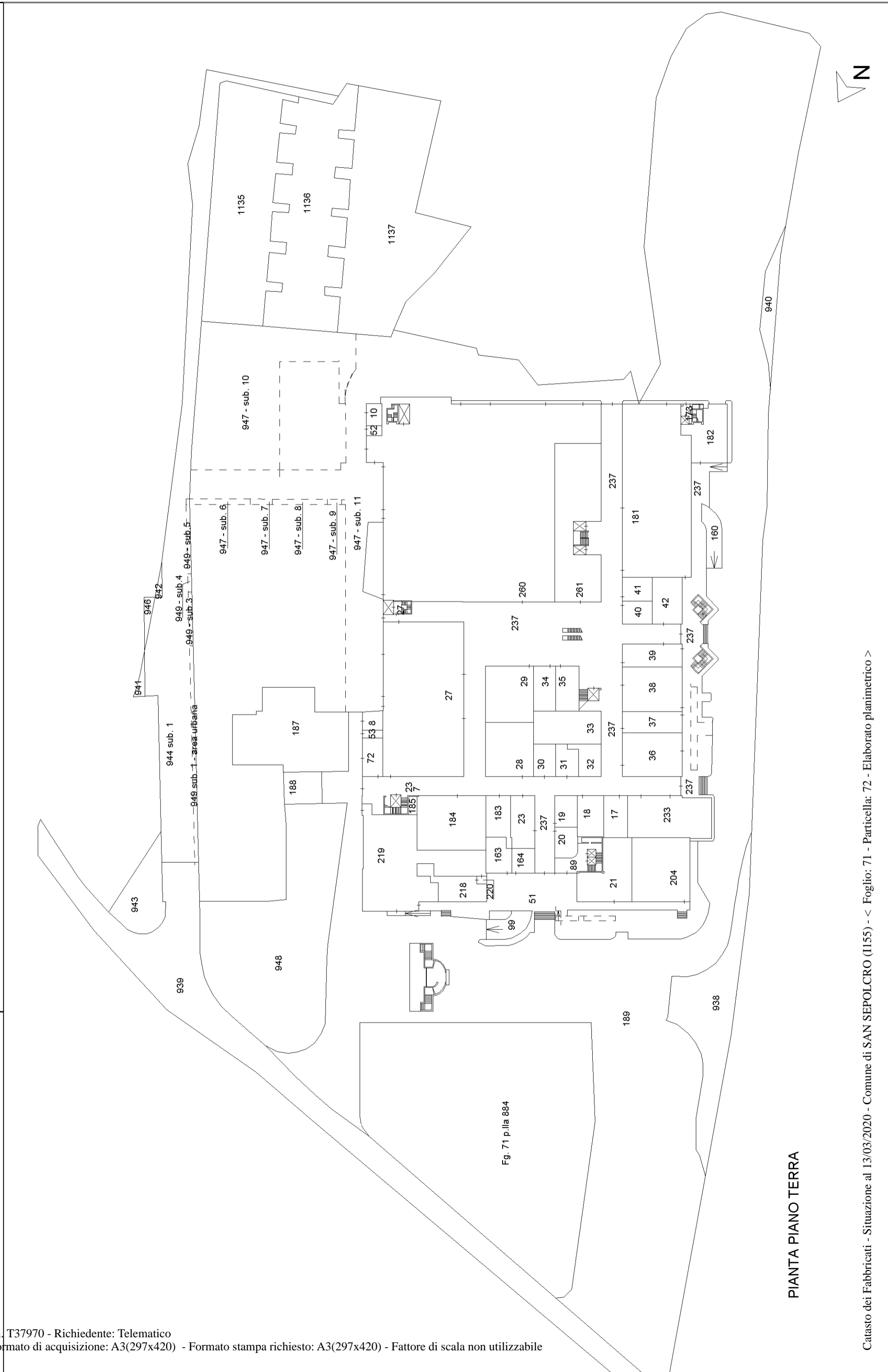
Galleria



RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 7. sub. 19 19/10/2011
 n. 352
 della provincia di Arezzo
 compilata dal Asst. Vagagnere
 (Titolo, cognome e nome)
Vicariucci Stefano
 iscritto all'albo degli Vagagnere

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2020 - Comune di SAN SEPOLCRO (1155) - Foglio: 19
 VIA DEL MONTE FELTRO piano: I;



PIANTA PIANO TERRA

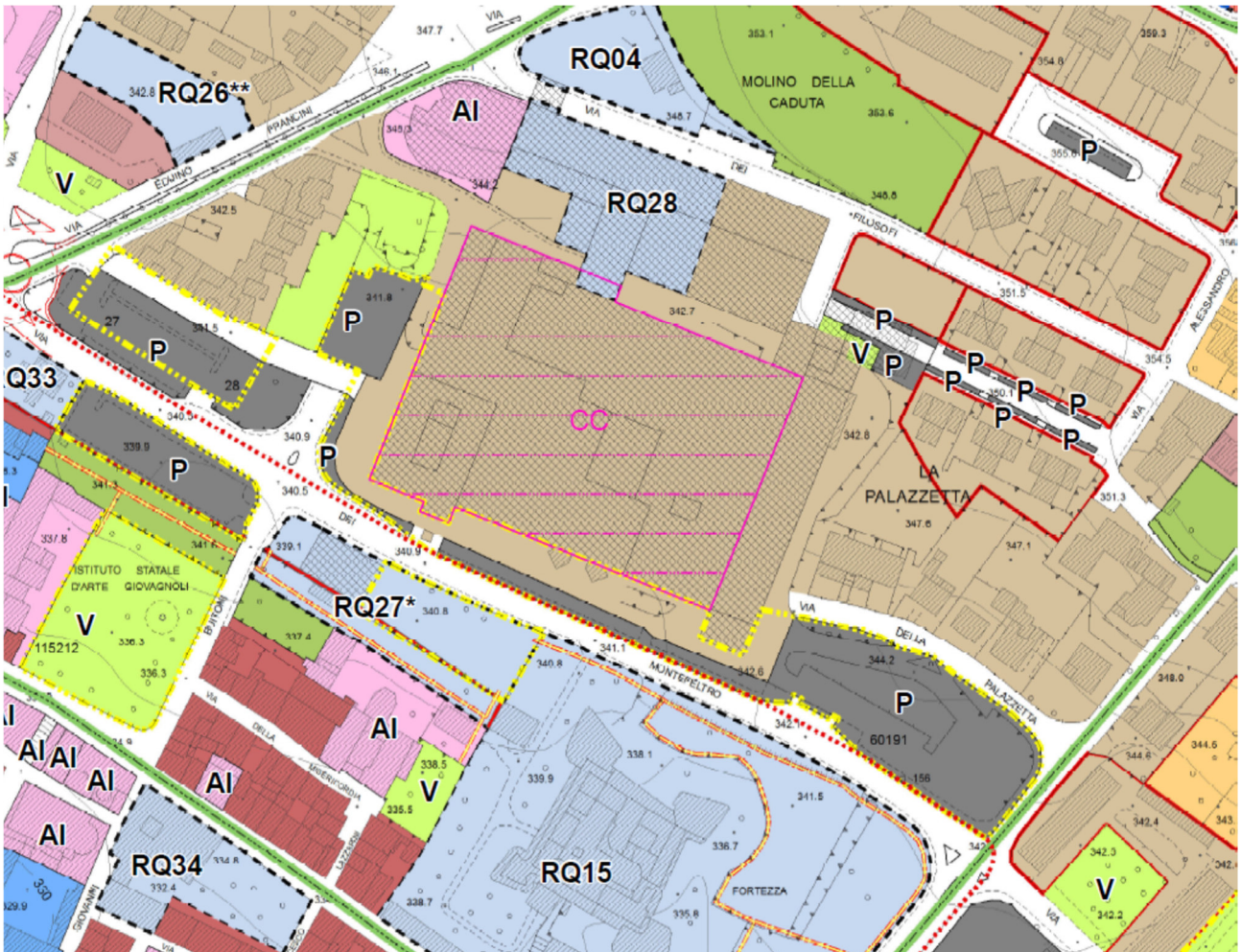
ALLEGATO C

-Estratto Regolamento Urbanistico Comunale

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNE DI SANSEPOLCRO

DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

SANSEPOLCRO CENTRO








Territorio urbanizzato

Tessuti urbani

-  Tessuto antico
-  Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici
-  Tessuti postbellici
-  Tessuti unitari in tessuti postbellici
-  Tessuti consolidati
-  Tessuti residenziali di completamento
-  Tessuti unitari
-  Tessuti di margine
-  Lotti interstiziali e di completamento dei margini

Aree di tutela paesistica

-  Aree di tutela paesistica degli edifici specialistici antichi
-  Aree di tutela paesistica delle ville
-  Aree di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore architettonico- paesistico
-  Aree di tutela paesistica degli aggregati di minor valore architettonico-paesistico
-  Aree di tutela paesistica della struttura urbana

ALLEGATO

- documentazione fotografica







ALLEGATO E

-Atto di provenienza
notaio Antonio Fabi

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il giorno trenta
del mese di ottobre

(30 ottobre 2006)

in Gualdo Tadino nel mio studio in via Flaminia Km 188

Avanti a me dr. Antonio Fabi, Notaio in Gualdo Tadino, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Perugia, senza l'assistenza dei testimoni avendovi i comparenti col mio consenso, espressamente e concordemente rinunciato a norma di legge

sono presenti:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted], frazione [redacted], codice fiscale [redacted]

titolare della ditta individuale omonima con sede in [redacted]

partita IVA [redacted]

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], residente a [redacted], codice fiscale [redacted]

I detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con questo atto convengono e stipulano quanto segue.

Il sunnominato [redacted] vende, con tutte le garanzie di legge, alla suddetta [redacted] che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile:

Porzione immobiliare ad uso negozio al piano terra, situato in Comune di Sansepolcro, Via dei Montefeltro facente parte del Centro Commerciale e Direzionale Valtiberino composto da un unico locale, wc ed anti wc, avente ingresso indipendente dalla galleria interna al detto Centro Commerciale cui si accede tramite tre ingressi di cui due prospicienti direttamente Via dei Montefeltro ed il terzo prospiciente un distacco interno di detta via,

distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 71, particella:

- 72 sub 19, piano T, categ. C/1, cl 9, mq 56, Rendita Catastale euro 1.975,34;

confinante con galleria interna per due lati, proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo altri.

Sono compresi nella presente vendita i diritti sui beni comuni non censibili relativi al fabbricato di cui la porzione in oggetto fa parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, in particolare sulle particelle 72 sub 48 (gallerie commerciali ai piani terra e primo-piazza, scale e ascensori di collegamento tra i piani S1/T/1, rampe per disabili, scale esterne, pensilina, porticati e ingressi alla piastra commerciale, locali macchine, servizi igienici pubblici ai piani T/1), 72 sub 51 (porticato, atrio, rampe per disabili, scale

esterne, pensilina e aree verdi al piano terra zona ovest), 72 sub 69 (centrale termica e tecnologica al piano 1), 72 sub 70 (parcheggio ad uso pubblico e corsie di manovra al piano 1), 72 sub 72 (cabina di trasformazione privata e locale di controllo impianti al piano terra), 72 sub 98 (locale tecnologico al piano S1), 72 sub 160 (parcheggio al piano S1 ad uso pubblico-edificio commerciale).

La compravendita è stipulata per il prezzo, dalle parti a me notaio dichiarato di euro

123.000,00 (centoventitremila virgola zero zero)

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

-quanto ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) pagati con assegno bancario della [REDACTED] emesso in data 3 ottobre 2006 intestato al venditore e non trasferibile, numero 61874592

-quanto ad euro 113.000,00 (centotredicimila virgola zero zero) pagato con bonifico bancario come di seguito indicato.

La parte acquirente si obbliga, senza che in proposito decorrano interessi, al pagamento della somma di euro 113.000,00 (centotredicimila virgola zero zero) con il ricavo di un mutuo che oggi stesso andrà a contrarre con la [REDACTED] [REDACTED] agenzia di San Sepolcro

Tale versamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario che la sunnominata Filiale per ordine irrevocabile della parte acquirente - mutuataria andrà ad effettuare non appena erogabile il ricavato del previsto mutuo mediante bonifico nel conto corrente numero 1050-04

intestato al venditore

presso la [REDACTED]

filiale di Sansepolcro [REDACTED]

Ne consegue che la reversale dimostrativa del versamento di quella somma che rilascerà il cassiere della Nominata Banca varrà fra le parti anche quale quietanza del prezzo convenuto. La parte venditrice dichiara di rinunciare all'ipoteca legale Con riferimento all'art.35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n.223 convertito in legge:

La parte venditrice, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediato-

re, ai sensi degli artt.1754 ss.cc., dell'" [REDACTED]."

parta IVA [REDACTED]
la quale ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte di essa venditrice, la complessiva somma di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero)

mediante assegno bancario della [REDACTED]
[REDACTED]
e per il quale è stata emessa fattura numero 6 del 30 ottobre 2006;

- la parte acquirente, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara, che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt.1754 ss.cc, dell' [REDACTED]

[REDACTED],
parta IVA [REDACTED]
la quale ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte di essa acquirente, la complessiva somma di euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

mediante assegno bancario della [REDACTED]
[REDACTED]
e per il quale è stata emessa fattura numero 07 del 30 ottobre 2006.

La parte venditrice dichiara che le norme relative alla gestione ed alla fruizione in genere delle parti condominiali dell'intero Centro Commerciale e Direzionale Valtiberino di cui la porzione in oggetto fa parte così come ogni altro aspetto comunque inerente i beni e rapporti condominiali ivi inclusa la determinazione delle tabelle millesimali di proprietà, sono contenute nel Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto ai rogiti del Notaio Fanfani di Sansepolcro in data 3 novembre 1994, Rep. 27559/3745, registrato a Sansepolcro il 23 novembre 1994 al n. 451 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 novembre 1994 al n. 10373 particolare; la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare detto Regolamento di Condominio anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile.

La parte acquirente si obbliga fin d'ora per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare il regolamento di condominio citato nonchè, il regolamento di condominio relativo alle utilità comuni a più edifici ovvero relativo all'intero comparto o parte di esso.

Si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa delle parti, la copia dello statuto del Centro Commerciale Valtiberino Società Consortile

a Responsabilità limitata, come previsto dall'articolo 4 dello stesso.

La parte acquirente si obbliga altresì, ad entrare a far parte a sue spese del Consorzio per il coordinamento delle varie attività commerciali e per la gestione delle aree e dei servizi comuni.

Il venditore dichiara che il bene venduto è a lui pervenuto dalla società [REDACTED] con sede in Sansepolcro con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Fanfani Marco di Sansepolcro in data 2 ottobre 1995, Rep. 31246/4350, trascritto ad Arezzo il 27 ottobre 1995 al n. 9862 particolare.

Per effetto di tale vendita, la parte venditrice pone la parte acquirente nell'immediato e pieno possesso dei beni suddescritti, che ad essa cede e trasferisce con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù inerenti, con la promessa della piena libertà da ogni vincolo ed ipoteca e con la garanzia per l'evizione a norma di legge.

La parte acquirente riconosce ed accetta le servitù di condutture sia aeree che sotterranee nonché tutte le altre servitù relative ai servizi tecnologici attualmente esistenti e relative al funzionamento dell'intero condominio, nonché tutte le servitù eventualmente costituite.

La parte venditrice da me Notaio preventivamente ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace dichiara ed attesta avanti a me, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 assumendosene la piena responsabilità:

= ai fini di cui alla Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 che il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto è stato iniziato anteriormente al 1 Settembre 1967;

che il complesso immobiliare medesimo con delibera del Consiglio Comunale di Sansepolcro n. 118/87 è stato ricompreso in un'area definita di degrado ai sensi dell'articolo 27 della legge 457/78;

che il piano di recupero dell'intera area è stato approvato dal Consiglio Comunale medesimo con delibere nn. 206/87, 221/89 e 374/90;

che l'intervento edilizio è stato oggetto di concessione rilasciata dal Comune di Sansepolcro in data 29 aprile 1992 n. 7087 e successive varianti in data 23 ottobre 1993 n. 7850 e in data 31 marzo 1994 n. 7952;

che sono state rispettate tutte le condizioni inerenti i garages ed i posti macchina, di cui alle leggi 1150/42, 765/67 e 122/89;

che in relazione alla porzione immobiliare stessa non è intervenuto alcun provvedimento sanzionatorio di cui all'articolo 41 Legge 47/85;

che successivamente non sono state eseguite altre opere richiedenti licenze, concessioni, od autorizzazioni.

Dichiara che per la corte suddescritta non viene esibito il certificato di destinazione urbanistica in quanto questa costituisce pertinenza del fabbricato stesso.

Le parti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale possa derivare dal presente atto.

Ai sensi della legge n. 151 del 1975 le parti dichiarano:

- il venditore di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- l'acquirente di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, contenuto in tre fogli, dattiloscritti da persona di mia fiducia e parte completato di mio pugno in pagine nove e parte della decima del quale ne ho poi dato lettura, alle parti, che da me interpellate lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

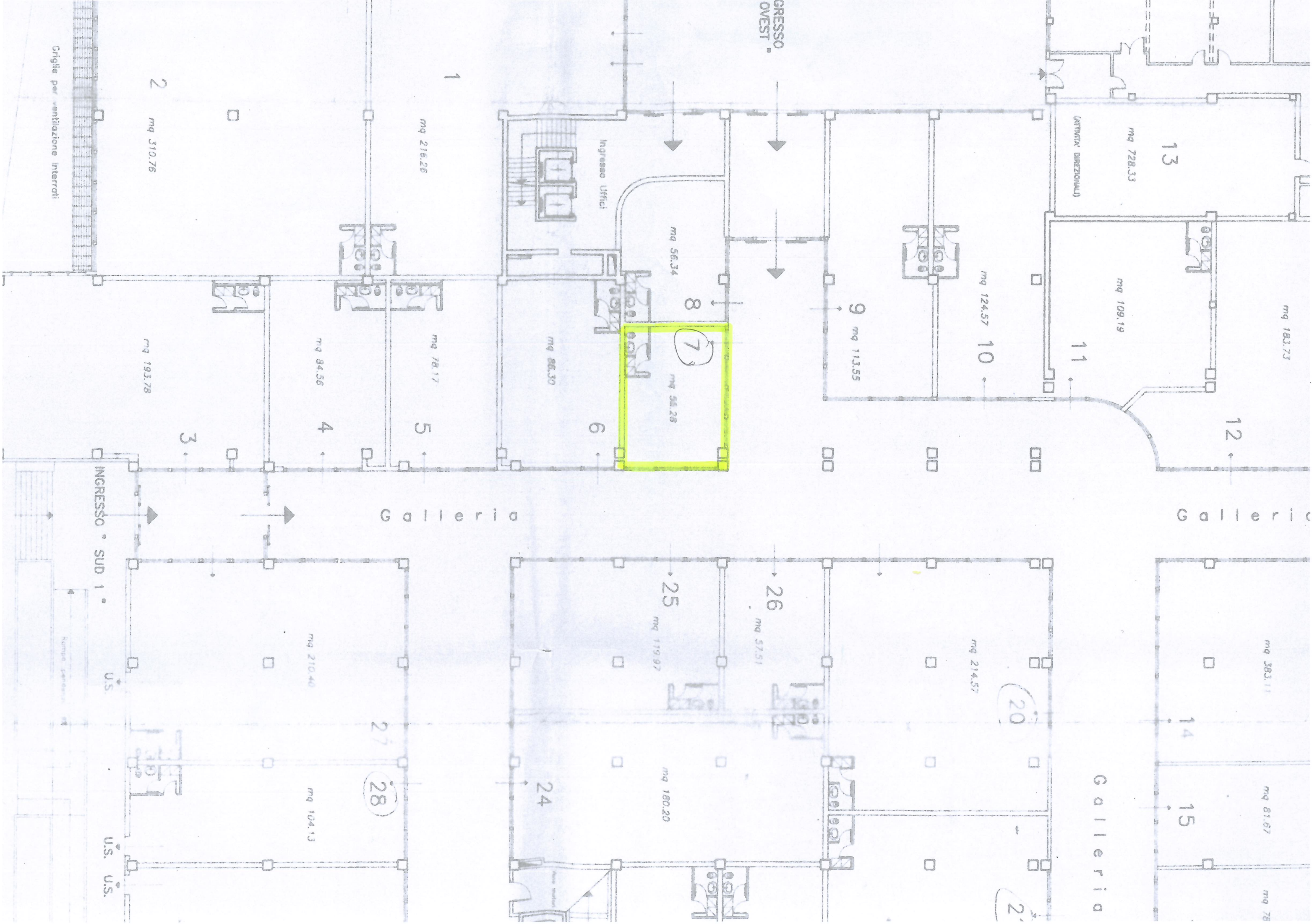
Viene quindi sottoscritto, come vengono firmati a margine i fogli non contenenti le firme finali, dai comparenti e da me Notaio.

F.TO 

Registrato a Gualdo Tadino il 2 novembre 2006 n.1221 serie 1T
Trascritto a Arezzo il 6/11/2006 al n.22740 del Registro Generale e al n.14737 del Registro Particolare.

ALLEGATO F

-Planimetria dei locali dell'ultimo
progetto autorizzato



Griglia per ventilazione interrata

GRESSO OVEST

Ingresso Uffici

(ATTIVA DIREZIONALE)

Galleria

Galleria

Galleria

INGRESSO SUD 1

U.S.

U.S. U.S.

Numero Spazio

ALLEGATO G

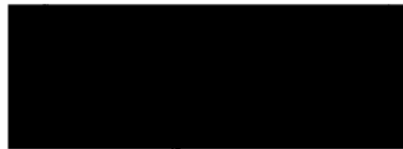
-Copia tabella millesimale ed attestazione
dell'Amministratore di condominio

RIPARTIZIONE MILLESIMALE

Con relazione tecnica illustrante i criteri adottati per la compilazione delle tabelle millesimali relative alle spese generali, nonché quelle relative alla manutenzione degli ingressi, androni, portici, gallerie, scale, rampe, corsie dei garages e ascensori.

Condominio: CENTRO "VALTIBERINO" IN SANSEPOLCRO (AR), VIA DEI
MONTEFELTRO.

Perugia, 16 settembre 1994



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Centro "VALTIBERINO" per il quale sono state compilate le tabelle millesimali è ubicato in Sansepolcro, Via Dei Montefeltro.

Il medesimo e' costituito da un fabbricato che si erige su quattro livelli, per una superficie coperta complessiva di circa mq 15.500 e distinto al Catasto Urbano del Comune di Sansepolcro al foglio n° 71 part.lla n° 72.

E' composto da un piano interrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo ove sono ubicate unità immobiliari designate a supermercato, banca, ufficio I.N.P.S., negozi, magazzini collaterali a questi, uffici, posti auto pubblici e privati, lastrici solari condominiali, locali tecnici condominiali e privati, locali E.N.E.L., beni condominiali, oltre alla copertura condominiale.

Il fabbricato si compone di:

- un piano seminterrato, costituito da:
 - * n° 66 unità immobiliari destinate a magazzino, posti auto privati;
 - * montacarichi e scala esclusivi del magazzino;
 - * rampe di accesso e corsie di scorrimento condominiali;
 - * posti auto pubblici;
 - * centrale di pressurizzazione, locali macchine ascensori "A" e "B" e ascensori condominiali "A" e "B", locali tecnici condominiali, scale "A" e "B" condominiali;
 - * Impianto antincendio;

- un piano terra, costituito da:

- * n° 34 unità immobiliari destinate a supermercato, banca, ufficio I.N.P.S., negozi;
- * Scale e montacarichi esclusivi al supermercato ed ad un negozio;
- * Aree verdi, porticati, scale, rampe, marciapiedi e camminamenti perimetrali al fabbricato ad uso condominiale;
- * Atri, ingressi, Galleria di accesso all'interno del centro Commerciale, piazza interna, scale pedonali "A", "B", "C", "D", "E" e "F", servizi igienici pubblici, e uscite di sicurezza;
- * ascensori condominiali "A", "B", "C" e "D".

- un piano primo, ove sono ubicati:

- * n° 35 unità immobiliari destinate a negozi, uffici e magazzini;
- * montacarichi esclusivo del supermercato;
- * Galleria di accesso al centro commerciale, scale pedonali "A", "B", "C", "D", "E" e "F", servizi igienici pubblici, corridoi e uscite di sicurezza;
- * Centrale termica condominiale;
- * Ascensori condominiali "A", "B", "C" e "D";
- * Montacarichi "F".
- * Piazzale e parcheggi con relative rampe di accesso.

- un piano secondo, ove sono ubicati:

- * n° 10 unita' immobiliari destinate ad uffici;
- * Corridoi con relativa scala "A";
- * Scala "F";
- * Montacarichi "F";
- * Copertura condominiale dell'edificio.

Si fa presente che le superfici delle singole unita' immobiliari e dei vani che le compongono sono state calcolate sulla base dei dati catastali e di progetto.

CRITERI DI VALUTAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

a) Tabella relativa alla proprieta' "A"

I criteri di valutazione che sono stati adottati per la ripartizione delle spese generali sono quelli indicati dagli artt. 1117 - 1123 del Codice Civile e cioe' tengono conto delle superfici delle singole unita' immobiliari debitamente corrette in base alla destinazione, al piano, all'orientamento, all'esposizione commerciale, al prospetto e veduta commerciali ed alla luminosita'.

I vani scala ed i locali tecnici in genere di esclusiva proprieta' faranno parte delle unita' immobiliari nelle quali insistono e che ne usufruiscono.

I coefficienti correttivi sono stati determinati in maniera tale che le superfici virtuali ricavate con l'applicazione dei medesimi, corrispondono di massima al

valore tecnico effettivo delle singole unita' immobiliari.

COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE

Tale coefficiente e' stato adottato tenendo presente le destinazioni urbanistiche delle unita' immobiliari ed e' in diretto rapporto con il valore dell'unita' stessa.

I servizi igienici collaterali alla unita' immobiliare sono considerati aventi la medesima destinazione della unita' immobiliare.

I coefficienti sono di seguito elencati:

| | |
|--|--------|
| - unita' immobiliare ad uso commerciale | 1,00 |
| - unita' immobiliare banca ed I.N.P.S. al P.T. | 0,90 |
| - unita' immobiliare ad uso ufficio | 0,80 |
| - unita' immobiliare ad uso magazzino | → 0,40 |
| - unita' immobiliare ad uso posto auto | → 0,35 |

COEFFICIENTE DI PIANO

Tale coefficiente e' stato adottato tenendo presente che l'edificio si articola su tre piani, che il medesimo e' dotato di vani scala ed ascensori e che il piano terra indicato nella presente relazione e' quello effettivamente catastale.

Il criterio adottato per attribuire il coefficiente di piano e' stato quello di valorizzare le unita' immobiliari al piano terra in quanto meglio accessibili ed in vista rispetto a quelle ai piani primo, secondo ed interrato.

In base a quanto sopra si e' ritenuto attribuire i

seguenti coefficienti:

| | |
|-------------------|------|
| - piano interrato | 0,65 |
| - piano terra | 1,00 |
| - piano primo | 0,90 |
| - piano secondo | 0,85 |

COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO

E' stato adottato tenendo presente i benefici e gli svantaggi che ogni unita' immobiliare riceve o subisce in conseguenza del suo orientamento rispetto ai punti cardinali, in relazione alla ubicazione latitudinale.

Si e' preso quindi in esame ogni unita' immobiliare assegnando a ciascuna delle pareti che lo delimitano, il relativo coefficiente di orientamento che tiene conto del clima continentale di Sansepolcro.

La media aritmetica dei quattro coefficienti dara' il coefficiente relativo all'ambiente analizzato.

I coefficienti adottati tengono conto sia delle pareti esterne provviste o meno di aperture di vetrate, sia delle pareti interne, e risultano:

- pareti esterne con apertura a:

| | |
|----------------|-------------|
| * <u>NORD</u> | <u>0,93</u> |
| * <u>EST</u> | <u>1,02</u> |
| * <u>SUD</u> | <u>1,06</u> |
| * <u>OVEST</u> | <u>0,99</u> |

| | |
|---|------|
| - pareti esterne senza apertura a: | |
| * NORD | 0,95 |
| * EST | 1,02 |
| * SUD | 1,05 |
| * OVEST | 1,00 |
| - pareti interne (con o senza apertura) | 1,00 |

COEFFICIENTE DI PROSPETTO O VEDUTA COMMERCIALI

E' stato adottato per quantificare i benefici e gli svantaggi che ogni unita' immobiliare riceve o subisce per effetto della sua posizione rispetto agli spazi esterni ed interni che la circondano.

E' stato tenuto conto che la determinazione di tale coefficiente, la posizione dell'edificio, i vari piani e le destinazioni che lo compongono tendono a valorizzare, sulla base dell'esperienza personale in questo specifico caso, le unita' immobiliari piu' accessibili rispetto a quelle poste a livelli superiori, sia per quanto riguarda la esposizione relativamente all'interno e all'esterno del fabbricato medesimo.

I coefficienti qui sotto elencati sono unici per ogni unita' immobiliare nel caso piu' comune di una sola esposizione, cioe' di una sola parete con apertura prospiciente verso l'esterno o l'interno, nel caso invece in cui l'unita' immobiliare ha piu' di una parete con aperture prospicienti verso determinati e diversi spazi esterni ed



interni, il coefficiente da distribuire all'interno della unita' immobiliare sara' dato dalla media aritmetica di detti coefficienti.

I coefficienti adottati risultano:

| | P.1S | P.T. | P.1' | P.2' |
|---|------|------|------|------|
| - Verso lato S.S. Tiberina 3 bis (SUD) | ---- | 1,00 | 0,98 | 0,96 |
| - Verso V.le Francini (OVEST) | ---- | 0,98 | 0,96 | 0,94 |
| - Verso lato (EST) | ---- | 0,96 | 0,94 | 0,92 |
| - Verso Lato (NORD) | ---- | 0,94 | 0,92 | 0,90 |
| - Verso Interno Galleria | ---- | 0,90 | 0,86 | ---- |
| - Verso Piazzale P.1' | ---- | ---- | 0,82 | 0,80 |
| - Vani con solo veduta di tolleranza | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 |
| - Vani senza veduta | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 |

COEFFICIENTE DI LUMINOSITA'

E' stato adottato per dare valore al fattore "illuminazione naturale" delle unita' immobiliari in relazione alla maggiore o minore quantita' di luce naturale che in essi penetra attraverso le aperture di finestre o vetrate, alla loro ubicazione e alle condizioni ambientali

esterne.

La quantita' di luce esterna che entra nelle unita' immobiliari e li illumina ha un valore, utilizzabile agli effetti della esatta differenziazione degli ambienti sotto tale profilo, espresso in funzione delle dimensioni di ogni unita' immobiliare, cioe' della superficie del suo pavimento.

Pertanto si ha:

| PIANI | (sup. . aperture illumin.) Per K ----- (superficie ambiente) | | | | Per vani con sole luci di toller. | Per vani totalmente oscuri |
|-------------|--|-------------|-------------|----------|--|----------------------------------|
| | $\geq 0,15$ | $\geq 0,10$ | $\geq 0,05$ | $< 0,05$ | | |
| Piano sec. | 1,08 | 1,02 | 0,96 | 0,90 | 0,75 | 0,40 |
| Piano primo | 1,07 | 1,01 | 0,95 | 0,89 | 0,74 | 0,40 |
| Piano terra | 1,06 | 1,00 | 0,94 | 0,88 | 0,73 | 0,40 |
| Piano int. | 1,05 | 0,99 | 0,93 | 0,87 | 0,72 | 0,40 |

COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE COMMERCIALE

Tale coefficiente e' stato adottato tenendo presente la configurazione costruttiva del Centro "VALTIBERINO" di Sansepolcro che racchiude all'interno di esso tutte le attivita' lavorative, cosi' come e' stato progettato, tenendo

presente anche le diverse esposizioni commerciali tra i vari piani.

Considerato cio' si e' provveduto alla redazione della tabella di determinazione del coefficiente di esposizione commerciale basandolo sul rapporto tra le superfici delle vetrine commerciali e le superfici di calpestio delle unita' immobiliari stesse.

Pertanto si ha:

| PIANI | Per K $\frac{\text{(sup. vetrate commerciali)}}{\text{(superficie ambiente)}}$ | | | | | | | | | |
|-------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|
| | $\geq 0,45$ | $\geq 0,40$ | $\geq 0,35$ | $\geq 0,30$ | $\geq 0,25$ | $\geq 0,20$ | $\geq 0,15$ | $\geq 0,10$ | $\geq 0,05$ | $< 0,05$ |
| P.2° | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| P.1° | 0,99 | 0,97 | 0,95 | 0,93 | 0,91 | 0,89 | 0,87 | 0,85 | 0,83 | 0,81 |
| P.T. | 1,09 | 1,07 | 1,05 | 1,03 | 1,01 | 0,99 | 0,97 | 0,95 | 0,93 | 0,91 |
| P.1S | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

Per le unita' immobiliari senza esposizione commerciale verra' adottato un coefficiente di 0,60.

b) Tabella "B" relativa alle spese di manutenzione, illuminazione e pulizia dei beni comuni.

I criteri che sono stati adottati per la ripartizione delle spese di manutenzione, illuminazione, pulizia ecc., dei

beni comuni sono quelli indicati dall'art. 1124 del Codice Civile e cioè per la prima meta' considerando come proprieta' comune a tutti i condomini in proporzione al valore condominiale della singola quota, e per la seconda meta' in base all'uso che ciascun condomino fa del bene stesso.

Nel caso specifico tali beni comuni sono costituiti da:

1) beni "B1"; di proprieta' e di uso comune a tutte le unita' immobiliari quali:

- coperture piane e inclinate;
- impianti di servizi primari (fogne, ecc.);
- impianto antincendio.

2) beni "B2"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.

- galleria commerciale ai piani terra e primo, piazza, scale "B", "C", "D", "E", ascensori "B", "C", "D" e locali macchine, rampe per disabili, porticati, pensilina ed ingressi alla piastra commerciale, servizi igienici pubblici ai piani terra e primo.

3) beni "B3"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.

- porticato, atrio, rampe per disabili, scale esterne, pensilina, aree verdi, al piano terra zona ovest.

4) beni "B4"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.

- parcheggio ad uso pubblico e corsie di manovra al P.1°;
- parcheggio interrato ad uso pubblico e rampe.

5) beni "B5"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.

- androne al piano terra, scala ed ascensori "A", corridoi ai piani serviti.

6) beni "B6"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.

- corsie e rampe relative al parcheggio al piano 1.S. edificio direzionale.

7) beni "B7"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.

- area esterna di rispetto del fabbricato Est riservata per accessi pedonali, carrabili, uscite di sicurezza e scale.

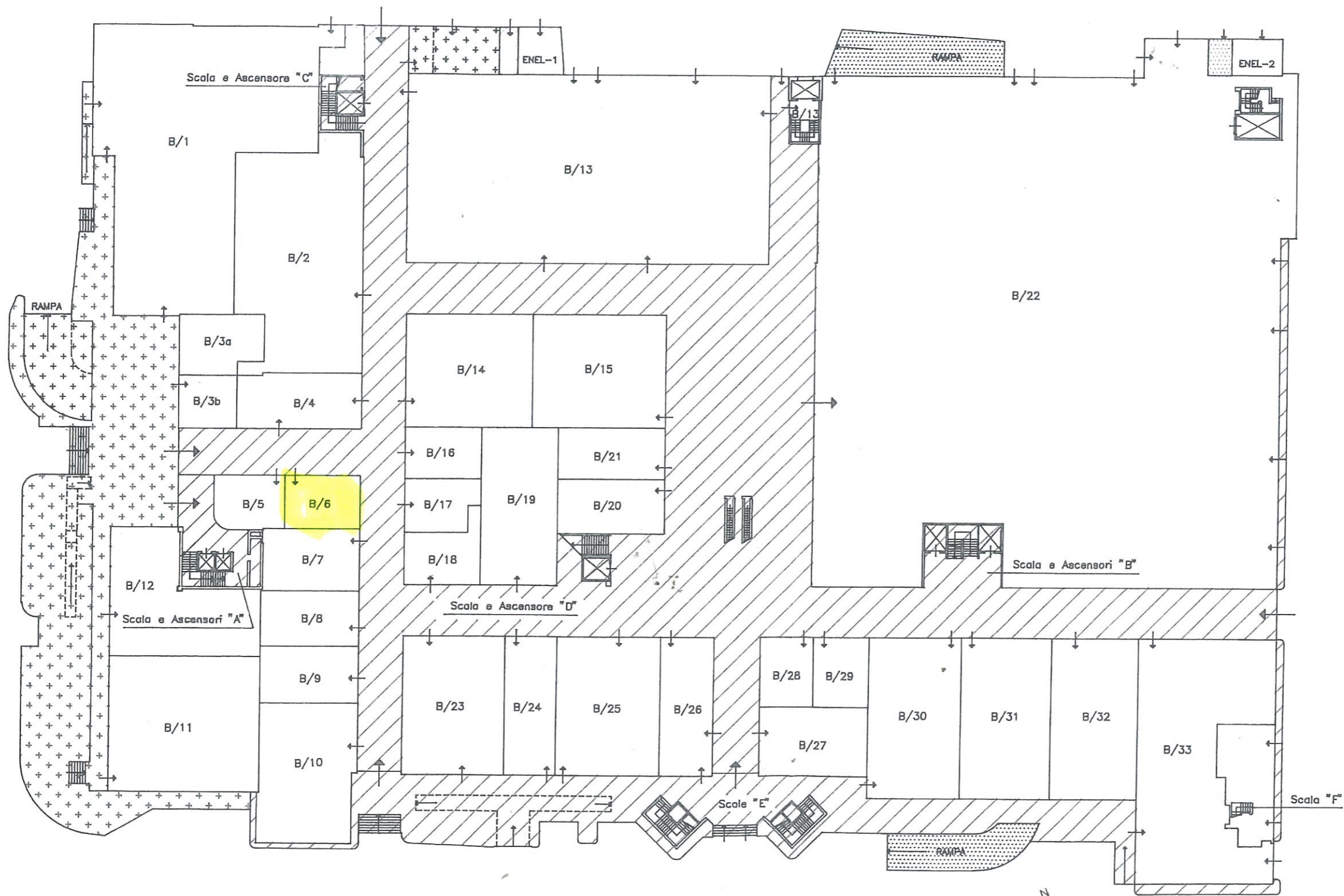
8) beni "B8"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.

- centrale termica e tecnologica al piano primo.

- 9) beni "B9"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.
- cabina di trasformazione e locale di controllo impianti al piano terra.
- 10) beni "B10"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.
- locale contatori al piano terra.
- 11) beni "B11"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.
- locale contatori al piano terra.
- 12) beni "B12"; di proprieta' e di uso comune alle unita' immobiliari a cui servono.
- locale tecnologico al piano 1.S.

Sulla base di quanto sopra elencato si e' provveduto a redigere la tabella "B" composta dalle sottotabelle, "B1", "B2", "B3", "B4", "B5", "B6", "B7", "B8", "B9", "B10", "B11" e "B12" relative ai beni descritti precedentemente.

Sansepolcro, 16 settembre 1994



PIANO TERRA

ALLEGATO H

-Copia contratto di locazione ed Attestazione
di Prestazione Energetica

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E.5 negozio

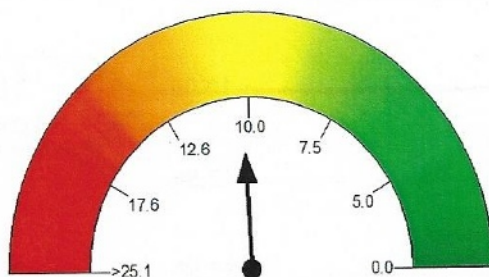
1. INFORMAZIONI GENERALI

| | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Codice Certificato | 34-2015 | Validità | 10 anni | | | | | | |
| Riferimenti catastali | Foglio n. 71, Part. n. 72, sub 19 (negozio) - SANSEPOLCRO (AR) | | | | | | | | |
| Indirizzo edificio | SANSEPOLCRO | | | | | | | | |
| Nuova costruzione | <input type="checkbox"/> | Passaggio di proprietà | <input type="checkbox"/> | Riqualificazione energetica | <input type="checkbox"/> | Locazione | <input type="checkbox"/> | Diagnosi energetica volontaria | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Proprietà | [REDACTED] | | | | | | | | |
| Indirizzo | VIA NICCOLO TORNABUONI N. 9 - SAN GIUSTINO (PG) | | | | | | | | |
| E-mail | | Telefono | | | | | | | |

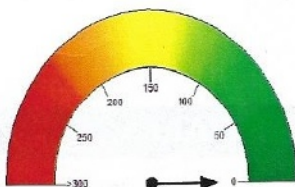
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe **D**

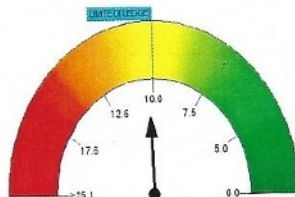
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI



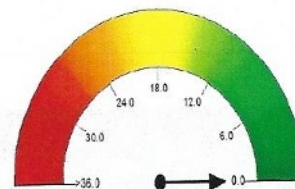
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
10.3 kWh/m²·anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
... kWh/m²·anno

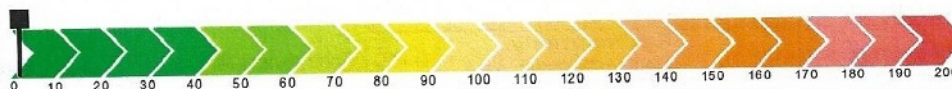


PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
10.3 kWh/m²·anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
0.0 kWh/m²·anno

EMISSIONI DI CO₂
2.0 kg/m²·anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

~~V~~

5. Metodologie di calcolo adottate

UNITS 11300 - Raccomandazione CTI 14 del Febbraio 2013

9. NOTE

10. EDIFICIO

| | | | | |
|--|------------------------------|---------------------------------|----------|---------------------------|
| Tipologia edilizia | edificio pluriuso | | | Foto dell'edificio |
| Tipologia costruttiva | struttura in c.a. e muratura | | | |
| Anno di costruzione | ANNI 90 | Numero di appartamenti | 1 | |
| Volume lordo riscaldato V(m ³) | 181.00 | Superficie utile m ² | 58.00 | |
| Superficie disperdente S(m ²) | 58.00 | Zona climatica / GG | E / 2231 | |
| Rapporto S/V | 0.20 | Destinazione d'uso | E.5 | |

11. IMPIANTI

| | | | | |
|------------------------------|--|------|--------------|------------------|
| Riscaldamento | Anno di installazione | | Tipologia | caldaia standard |
| | Potenza nominale (kW) | 12.0 | Combustibile | metano |
| Acqua calda sanitaria | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Potenza nominale (kW) | | Combustibile | |
| Raffrescamento | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Potenza nominale (kW) | | Combustibile | |
| Illuminazione | Anno di installazione | --- | Tipologia | --- |
| | Potenza nominale (kW) | --- | | |
| Fonti rinnovabili | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Energia annua prodotta (kWh _e /kWh _t) | | | |

12. PROGETTAZIONE

| | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------|--|
| Progettista/i architettonico | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |
| Progettista/i impianti | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |

13. COSTRUZIONE

| | | | |
|---------------------------|--|-----------------|--|
| Costruttore | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |
| Direttore/i lavori | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |

9. NOTE

| |
|--|
| |
|--|

10. EDIFICIO

| | | | | |
|--|------------------------------|---------------------------------|----------|---------------------------|
| Tipologia edilizia | edificio pluriuso | | | Foto dell'edificio |
| Tipologia costruttiva | struttura in c.a. e muratura | | | |
| Anno di costruzione | ANNI 90 | Numero di appartamenti | 1 | |
| Volume lordo riscaldato V(m ³) | 181.00 | Superficie utile m ² | 58.00 | |
| Superficie disperdente S(m ²) | 58.00 | Zona climatica / GG | E / 2231 | |
| Rapporto S/V | 0.20 | Destinazione d'uso | E.5 | |

11. IMPIANTI

| | | | | |
|------------------------------|--|------|--------------|------------------|
| Riscaldamento | Anno di installazione | | Tipologia | caldaia standard |
| | Potenza nominale (kW) | 12.0 | Combustibile | metano |
| Acqua calda sanitaria | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Potenza nominale (kW) | | Combustibile | |
| Raffrescamento | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Potenza nominale (kW) | | Combustibile | |
| Illuminazione | Anno di installazione | --- | Tipologia | --- |
| | Potenza nominale (kW) | --- | | |
| Fonti rinnovabili | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Energia annua prodotta (kWh _e /kWh _t) | | | |

12. PROGETTAZIONE

| | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------|--|
| Progettista/i architettonico | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |
| Progettista/i impianti | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |

13. COSTRUZIONE

| | | | |
|---------------------------|--|-----------------|--|
| Costruttore | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |
| Direttore/i lavori | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra:

Il/La Società/Sig/ Sig.ra [REDACTED] legalmente rappresentata dal/dalla sig./sig.ra IDEM nato/a a [REDACTED], residente in Via N. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] - di seguito denominata parte locatrice

e:

La società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] codice fiscale e partita iva [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore il [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED] residente in [REDACTED] identificato a mezzo carta d' identità numero [REDACTED] rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina (LT), il 06/11/2015, codice fiscale [REDACTED] di seguito denominata parte conduttrice o [REDACTED]

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO – IDONEITA' – GRADIMENTO

Il/La [REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED] l'immobile, sito in SANSEPOLCRO (AR), Viale Eduino Francini __, s.n.c __ piano: TERRA di mq 56, foglio N° 71, particella/e 72 sub. 19 rendita catastale 1.975,38. Il contratto si stipula comunque a corpo e non a misura, con l'osservanza dei seguenti patti e condizioni e per quanto non espressamente pattuito, dalle vigenti disposizioni di legge, regolamentari e degli usi. L'immobile viene adibito ad attività commerciale di rivendita di prodotti di caffè e per il caffè. Il conduttore dichiara di ben conoscere l'immobile per averlo visionato e dichiara che esso è idoneo riguardo all'uso prescelto.

ART. 2 – CORRISPETTIVO, AGGIORNAMENTO ISTAT E SPESE ACCESSORIE

Il canone annuale di locazione, viene concordemente stabilito in € 6.000,00 (€ SEI MILA .00) NON SOGGETTO AD IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (€ CINQUECENTO/00), e dovrà essere pagato mediante bonifico bancario al seguente IBAN: [REDACTED]. Il pagamento dovrà avvenire improrogabilmente entro e non oltre il giorno dieci di ogni mese.

Le parti, per patto espresso pattuiscono che le spese per le forniture dei servizi quali elettricità, telefono, gas, rifiuti solidi ecc., oltre alle spese di riscaldamento e servizio idrico, saranno a carico del Conduttore. I pagamenti non potranno essere ritardati per qualsiasi controversia o titolo, né per qualsiasi pretesa del conduttore relativamente alla cosa locata. Il conduttore non potrà muovere giudizio o addurre eccezione per inadempimento del locatore se non sia o non si mantenga adempiente al pagamento integrale del canone e delle spese (solve et repete) ed agli altri patti essenziali della locazione.

CEDOLARE SECCA

Le parti sin dalla registrazione del presente contratto decidono di avvalersi del regime fiscale della cedolare secca. A seguito di tale scelta il locatore dichiara di non avvalersi della possibilità di aggiornamento del canone mensile. Il conduttore dichiara che accetta tale regime e che il presente contratto assolve anche all'obbligo di comunicazione così come previsto per legge. (La Legge 145/2018 ha introdotto all'art.1 c.59 l'estensione della cedolare secca, di cui al D.Lgs 23/2011, alle unità immobiliari di categoria catastale C/1, cioè negozi e botteghe destinati ad attività commerciale di vendita o rivendita di prodotti, di superficie non superiore a 600 mq. (al netto delle pertinenze) e le pertinenze stesse congiuntamente locate di categoria catastale C/2, C/6 e C/7).

ART.3 – DURATA E DISDETTA

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di apertura 07/12/2019 e termine al 06/12/2025. Nel caso, peraltro, in cui una delle parti non dia disdetta all'altra parte almeno due mesi prima della scadenza sopra indicata, a mezzo di raccomandata A/R, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato agli stessi patti e condizioni per un egual periodo e così ad ogni successiva scadenza.

Art.4 – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore ha comunque facoltà di recedere dal contratto in ogni tempo, in conformità al settimo comma dell'art. 27 della Legge n. 392/1978, dandone avviso al Locatore a mezzo posta con raccomandata A/R., almeno due mesi prima della data in cui il recesso o rilascio devono avere esecuzione.

ART.5 – OBBLIGHI DEL LOCATORE, ACCORPAMENTI, AMPLIAMENTI

Il Locatore dovrà consegnare al conduttore gli spazi locati entro e non oltre il 07/12/2019 completamente liberi da persone e/o cose.

ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore prende atto che l'immobile è in normali condizioni di manutenzione. La parte conduttrice assume altresì l'obbligo di mantenere l'unità immobiliare condotta in locazione in normale stato di conservazione, restando a carico della stessa parte conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C., tra le quali espressamente rientrano le serrature e chiavi, i cardini degli infissi, la superficie delle pareti, la pavimentazione. Sono a carico della parte conduttrice, che dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione del punto vendita, ivi comprese telefono, luce, gas, tassa rifiuti nonché tutte le spese condominiali ordinarie. Queste ultime dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice all'amministrazione del condominio che rilascerà le corrispondenti quietanze.

ART. 7 – GARANZIE – LAVORI DI ADATTAMENTO

Il Locatore, salvo quanto riportato al capoverso successivo, assicura la regolarità edilizia, urbanistica, impiantistica e igienico sanitaria degli spazi locati e, in riferimento agli impianti di cui all'Art. 1 del DM 22 gennaio 2008 n. 37, garantisce il Conduttore circa la conformità dei detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente oltre ai vizi occulti. Il locatore si impegna a consegnare giusto attestato di agibilità dell'Immobile.

In difetto il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., si riterrà risolto di diritto senza alcuna necessità di preventiva messa in mora del Locatore. Il Locatore è dunque responsabile per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti stessi alle norme edilizie, urbanistiche e di sicurezza ad essi applicabili.

ART. 8 – INNOVAZIONI, MIGLIORIE

Il Locatore concede al conduttore la possibilità di apportare modifiche, addizioni, sostituzioni di impianti di qualunque genere o innovazioni alle unità immobiliari locate. In ogni caso qualsiasi addizione e/o modifica apportata non darà diritto al Conduttore ad alcuna indennità. Resta salvo inoltre il diritto del locatore di pretendere il ripristino dello "status quo ante" a fine locazione. Tutto quanto messo in opera dal Conduttore, pur se infisso, come tramezze, bussole, forzieri e rivestimenti annessi, serrature di sicurezza, ecc., rimarrà di proprietà del Conduttore, che potrà asportarlo a fine locazione, sempre che ciò non rechi danno o alterazione all'immobile. Per quanto non asportabile e/o per ogni miglioria, non spetterà comunque al Conduttore alcun indennizzo.

ART. 9 – CESSIONE DEL CONTRATTO, SUBLOCAZIONE, CESSIONE DEI CREDITI

E' fatto assoluto divieto al Conduttore di concedere parte o tutto l'immobile in sublocazione. E' altresì fatto assoluto divieto al Conduttore di cedere a qualunque titolo il contratto, mutarne l'uso senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore. Nel caso che la parte Conduttrice violi i divieti sopra scritti, tali inadempienze determineranno la risoluzione contrattuale. E' fatto assoluto divieto al Locatore cedere i crediti derivanti dal presente contratto.

ART. 10 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi dipendenti dal presente contratto il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale infruttifero l'importo di Euro ___0,00 (in lettere zero/00) pari a zero mensilità.

ART. 11 – ESONERO DELLE RESPONSABILITA'

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi in relazione all'attività prestata. Il Conduttore dichiara di aver stipulato la polizza assicurativa _____ RCT/ Scoppio/ Incendio secondo i massimali di legge, a copertura dei danni eventualmente causati all'immobile locato nello svolgimento della propria attività ed attribuibili alla responsabilità del Conduttore o delle persone di cui lo stesso deve rispondere. Il Conduttore si impegna altresì ad esercitare il rinnovo annuale della predetta polizza per tutta la durata del contratto.

ART. 12 – CONSORZIO DI GESTIONE DEI SERVIZI DI PUBBLICITA'

Le parti si danno atto che la gestione delle parti comuni dei servizi di pubblicità del complesso commerciale è affidata ad una società consortile costituita dagli operatori del complesso e pertanto il conduttore si obbliga, con la sottoscrizione del presente contratto, a partecipare pro quota alla detta società consortile, a rispettare ed a far rispettare dagli eventuali propri dipendenti i disposti dello statuto del regolamento interno che si dichiara conoscere pienamente. La non osservanza dei disposti dello statuto e della società consortile e del regolamento interno, se costituenti inadempimento grave, provocherà la risoluzione di diritto del presente contratto.

ART. 13 – INTERRUZIONE DEI SERVIZI

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause non riconducibili alla sua responsabilità.

ART. 14 – PRIVACY

Il Locatore autorizza il Conduttore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. N.196/2003).

ART. 15 – SPESE, ONERI FISCALI

Le spese di registrazione del contratto, in tre esemplari, ed ogni altro onere fiscale verranno ripartiti a metà tra i

contraenti.

ART. 16 – COMUNICAZIONI, ELEZIONE DI DOMICILIO

Qualsiasi comunicazione o richiesta consentita dal presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto, a mezzo di raccomandata A/R o alternativamente per e dovrà essere indirizzata:

se al Locatore al seguente indirizzo: [REDACTED]

Se al Conduttore al seguente indirizzo: presso l' immobile locato oppure [REDACTED] ovvero presso il diverso indirizzo che ciascuna delle parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data odierna, restando inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al presente contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

ART. 17 – RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI LOCATI

La parte conduttrice si impegna a restituire l' immobile entro la scadenza contrattuale convenuta ovvero entro il termine stabilito in caso di recesso anticipato.

ART. 18 – ISPEZIONI

La parte locatrice avrà in ogni momento la facoltà di ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione dando un preavviso di almeno quattro giorni.

ART. 19 – VERBALE DI RICONSEGNA

Nel caso di risoluzione del contratto o per accordo fra le parti o per finita locazione, il Conduttore avrà la possibilità di richiedere che la riconsegna dei locali avvenga tramite apposito verbale di riconsegna chiavi, nel quale, alla presenza di entrambe le parti, si constaterà lo stato di rilascio dell'immobile per verificare gli eventuali danni causati dal Conduttore nell'utilizzo dello stesso.

ART. 20 – INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO

Qualsiasi controversia riguardante esecuzione e/o applicazione e/o interpretazione del contratto dovrà essere risolta secondo:

1. I patti e le condizioni che regolano il contratto;
2. La legge n. 392/1978;
3. Le norme del codice civile.

ART. 21 – FORO COMPETENTE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine a esecuzione e/o applicazione e/o interpretazione del contratto dovrà essere devoluta alla competenza inderogabile ed esclusiva del Foro di AREZZO.

ART. 22 – ATTESTATO DI PRESENTAZIONE ENERGETICA

Il Locatore deve consegnare al Conduttore copia dichiarata conforme dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE). Il Locatore si impegna a fornire al Conduttore tutte le informazioni ed i certificati riguardo l'agibilità e all' attestato di prestazione energetica dell'immobile che possano essere in futuro richiesti da enti terzi.

ART. 23 – DICHIARAZIONE DELLE PARTI

Si dà atto che il contratto è stato concluso in base a condizioni e ad un testo concordemente elaborati dai contraenti.

SANSEPOLCRO (AR) 07/12/2019
IL LOCATORE

Le parti, per patto espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., confermano di aver ben letto tutte le clausole del contratto accettandole integralmente e approvando espressamente i seguenti articoli: art. 1. Oggetto – idoneità – gradimento, - art. 2 corrispettivo aggiornamento istat e spese accessorie, - art. 4 recesso del conduttore, art. 5 obblighi del Locatore – accorpamenti – ampliamenti, art. 6 obblighi del conduttore, art. 7 garanzie – lavori di adattamento, art. 9 cessione del contratto – sublocazione – cessione dei crediti, art. 10 deposito cauzionale – art. 11 esonero delle responsabilità;

SANSEPOLCRO (AR) 07/12/2019
IL LOCATORE

Allegati:

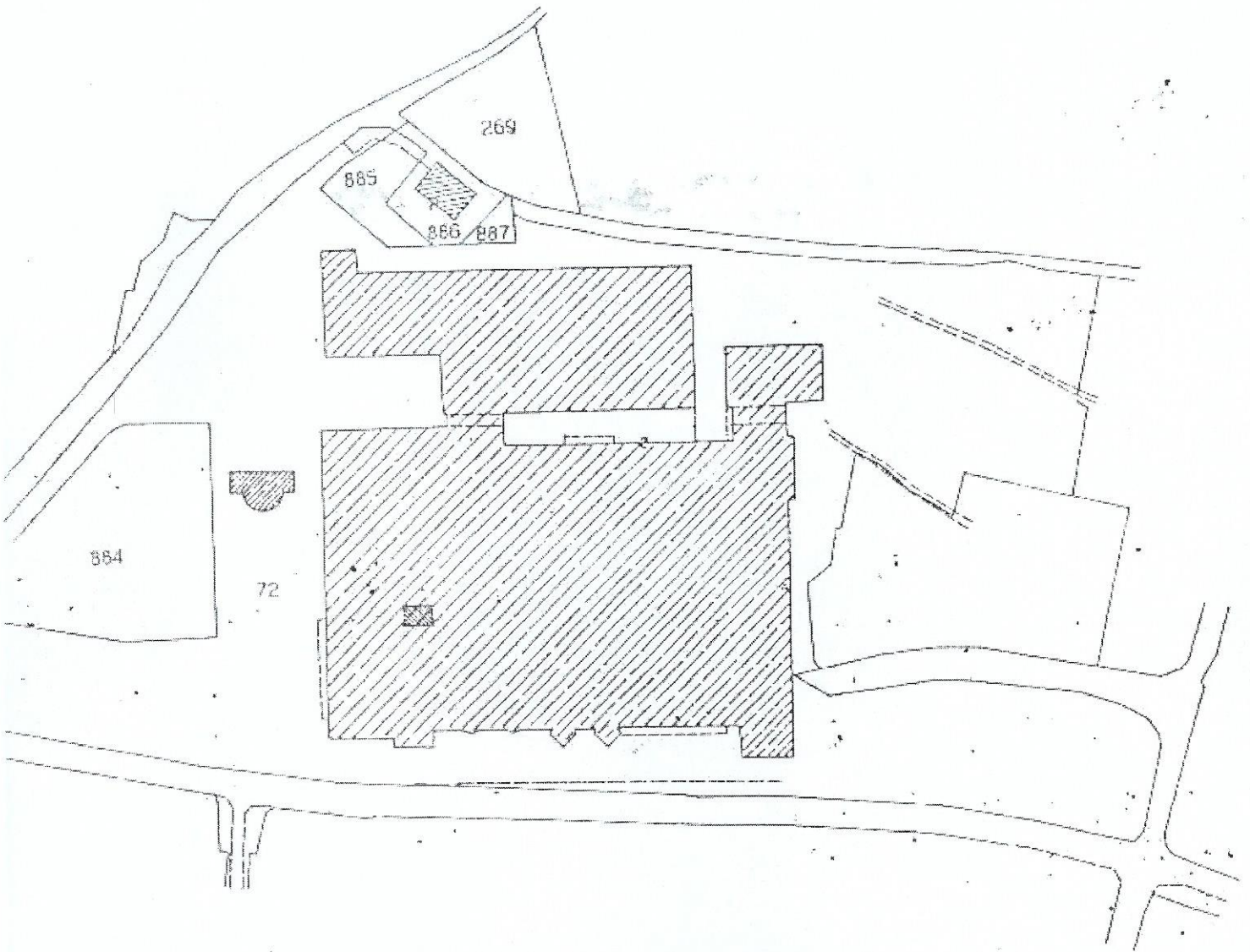
Documenti di identità di locatore e conduttore + Attestato di prestazione energetica

Certificato di agibilità del locale + Visure catastali aggiornate e comunque con data non antecedente a due mesi.



Planimetria di attu. in Comune di Sansepolcro viale Eduino Francini civ. 4

Planimetria scala 1=2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Computata dal Arch. Ingegner
Vicariucci Stefano
 iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della provincia di Arezzo n. 352
 data 06/12/1993 Firma Stefano Vicariucci

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
 F. 71
 n. 72 sub. 19

PIANO TERRA

Galleria

Ditta intestata

6-m. 3.00

WC

Galleria

Ditta intestata

