

TRIBUNALE DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 129/2022

contro

Giudice dell'Esecuzione:* ****

C.T.U.:* ****



Il sottoscritto *****, iscritto presso *****, presenta la seguente relazione su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ***** che con provvedimento in data ***** mi ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

PREMESSO

Che dopo il giuramento di rito, il Giudice ha formulato i seguenti **quesiti**:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**, (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;
- 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;
- 3) Rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificatamente nel corpo della relazione ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



- 4) Accerti l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale**, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- Le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - Gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- Le iscrizioni;
 - I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - Le difformità urbanistico - catastali;
- 7) **Descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.). Specifici se il debitore sia titolare dei **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;
- 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 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.
- 9) Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione su istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- 12) **Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data di notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.**
Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione**, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (**ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).
- In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.
- 13) Alleghi, avendone fatta richiesta presso i competenti uffici della 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 copie delle stesse presso i competenti uffici;

- 14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 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 carrabile) 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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inserite nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in...., identificato...., con terreno ubicato in...., identificato...., ecc.);
- 17) Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso 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 ultraventennale, 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 assegnazione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 18) Se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:



- Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
 - Verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
 - In caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
 - Se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
- 19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento, e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario I.V.G.

Precisa altresì che **la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode.**

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio controllo e ricerca della documentazione) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Ordina al debitore di consentire all'esperto la visita dell'immobile.

Il Giudice dispone che l'esperto:

- **estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili, e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**
- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare e indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- **invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo email perizie.ivg@gmail.com.;**



- ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);

- **depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):**

a) **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati**, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

b) **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte** (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice. Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico. Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1

Controllando il dossier fornito al sottoscritto, si è constatato che la documentazione ex art. 567 c.p.c., riguardanti gli immobili censiti presso il Catasto Urbano del Comune di Montemignaio, Foglio 25, part.



3, sub. 30 (proprietà *****) e sub. 31 (proprietà *****), oltre a sub. 2 (BCNC a tutti i subb. dal n. 7 al n. 33) e sub. 6 (resede a comune a tutti i subb.), risultano completi e corretti.

Nello specifico si è verificata la corretta completezza della documentazione, per quello che riguarda:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento, iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Quesito 2

Il sottoscritto perito esperto ha provveduto al reperimento della seguente documentazione:

1. Planimetrie catastali degli immobili urbani oggetto d'esecuzione;
2. Estratto di mappa catastale che identificano gli immobili oggetto d'esecuzione;
4. Visure catastali attuali che identificano le unità immobiliari iscritte al catasto Fabbricati;
5. Documentazione comunale riferita ai titoli edilizi riguardanti i beni oggetto di pignoramento, dalla costruzione ad oggi.

Quesito 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto di esecuzione citati nel verbale di pignoramento.

Per gli immobili ubicati nel Comune di Montemignaio (Ar) censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio 25 particella 3 subalterni 30 e 31, le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dall'Agenzia delle Entrate sono le seguenti:

SUB. 30

1. TRASCRIZIONE del 08/05/1999 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 7471
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53756 del 19/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/05/1999 - Registro Particolare 1600 Registro Generale 7473
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53757 del 19/04/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 441 del 01/03/2019

3. ISCRIZIONE del 23/07/2005 - Registro Particolare 2925 Registro Generale 14187
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 144641/136 del 18/07/2005



IPOTECA LEGALE derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73**
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1407 del 30/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 4680 Registro Generale 6938
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 75209/25509 del 14/04/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 10/01/2014 - Registro Particolare 307 Registro Generale 355
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4738 del 16/11/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 441 Registro Generale 3110
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53757 del 19/04/1999
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A**
GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1600 del 1999

7. TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare 9329 Registro Generale 12494
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1499 del 21/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SUB. 31

1. TRASCRIZIONE del 08/05/1999 - Registro Particolare 4940 Registro Generale 7472
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53756 del 19/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/05/1999 - Registro Particolare 1600 Registro Generale 7473
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53757 del 19/04/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 441 del 01/03/2019

3. TRASCRIZIONE del 10/01/2014 - Registro Particolare 307 Registro Generale 355
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4738 del 16/11/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 441 Registro Generale 3110
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53757 del 19/04/1999



**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1600 del 1999

5. TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare 9329 Registro Generale 12494
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1499 del 21/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito 4

Il bene in oggetto di esecuzione si costituisce di più appartamenti facenti parte di un più ampio fabbricato destinato alla civile abitazione ed ubicato nel Comune di Montemignaio – Località Secchietta.

Quesito 5

Non risultano sulle unità immobiliari l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 6

Si elencano i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Per gli immobili ubicati nel Comune di Montemignaio (Ar) censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio 25 particella 3 subalterni 30 e 31:

SUB. 30

1. TRASCRIZIONE del 08/05/1999 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 7471
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53756 del 19/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/05/1999 - Registro Particolare 1600 Registro Generale 7473
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53757 del 19/04/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 441 del 01/03/2019

3. ISCRIZIONE del 23/07/2005 - Registro Particolare 2925 Registro Generale 14187
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 144641/136 del 18/07/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1407 del 30/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 4680 Registro Generale 6938



Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 75209/25509 del 14/04/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 10/01/2014 - Registro Particolare 307 Registro Generale 355
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4738 del 16/11/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 441 Registro Generale 3110
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53757 del 19/04/1999
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1600 del 1999

7. TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare 9329 Registro Generale 12494
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1499 del 21/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SUB. 31

1. TRASCRIZIONE del 08/05/1999 - Registro Particolare 4940 Registro Generale 7472
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53756 del 19/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/05/1999 - Registro Particolare 1600 Registro Generale 7473
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53757 del 19/04/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 441 del 01/03/2019

3. TRASCRIZIONE del 10/01/2014 - Registro Particolare 307 Registro Generale 355
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4738 del 16/11/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 441 Registro Generale 3110
Pubblico ufficiale ZETTI ALDO Repertorio 53757 del 19/04/1999
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1600 del 1999

5. TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare 9329 Registro Generale 12494
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1499 del 21/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Quesito 7

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso residenziale ubicato nel comune di Montemignaio (Ar) e più precisamente in Località Secchieta.

Le unità in oggetto sono censite al Catasto Fabbricati nel Comune di Montemignaio al foglio 25 particella 3 subb. 30 e 31 oltre a diritti sul sub. 2 (BCNC a tutti i subb. dal n. 7 al n. 33) e sul sub. 6 (resede a comune a tutti i subb.).

SUB. 30 - ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato in oggetto, accessibile da vano scala o ascensore a comune. L'unità risulta composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera ed un bagno.

SUB. 31 - ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato in oggetto, accessibile da vano scala o ascensore a comune. Anche questa unità risulta composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera ed un bagno.

SUB. 2 – BENE COMUNE NON CENSIBILE

Il subalterno identifica il vano scala, l'ascensore, il corridoio/disimpegno alle varie unità, ubicati al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

SUB. 6 – RESEDE A COMUNE

Il subalterno identifica resede che contorna su quattro lati il fabbricato in oggetto, ed ubicato a piano terra.

L'immobile risulta realizzato in muratura portante e partizioni interne realizzate in mattoni in laterizio. Le facciate esterne sono rivestite da materiale ligneo per quasi tutta la loro estensione.

Le unità immobiliari in oggetto, presentano pavimentazioni interne in grès porcellanato così come i rivestimenti nei servizi igienici, infissi interni ed esterni in legno, sanitari in ceramica. Sono presenti impianti termo-idraulici, gas ed elettrici.

Condizioni di manutenzione: Le condizioni generali di manutenzione interne risultano sostanzialmente sufficienti; esternamente l'immobile presenta un rivestimento delle pareti in cattivo stato manutentivo, le strutture risultano in discreto stato conservativo.

Per il calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, verranno utilizzate le superfici catastali comprensive delle eventuali pertinenze.



Quesito 8

I dati contenuti nel pignoramento, corrispondono esattamente a quelli attuali e rappresentano gli immobili degli esecutati.

Quesito 9

Per quello che riguarda la situazione catastale si riporta che:

- le visure corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento. Dunque i beni risultano ad oggi aggiornati correttamente.
- Le planimetrie catastali dell'abitazione risultano correttamente rappresentate e conformi allo stato dei luoghi.

Quesito 10

L'immobile in oggetto insiste nella zona "B0 a" del vigente Regolamento Urbanistico (anno 2012). Nella fattispecie, per la zona sopra indicata, sono possibili gli interventi edilizi normati dall'art. 39 delle NTA come riportato di seguito:

Art. 39

Zone B0a

Tipo di intervento:

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione per ampliamenti una tantum.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

Parametri ed indici edilizi:

Gli ampliamenti, qualora ammessi dalle presenti norme, seguiranno le norme sulle distanze dai confini privati stabilite dal Codice Civile; distanze minori, come anche la costruzione sul confine, saranno possibili previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto. E' ammessa, tranne per gli edifici di cui all' Art. 879 del CC e a meno che non vi si oppongano le normative in materia sismica, la comunione forzosa e la costruzione in aderenza di cui al Libro terzo, Sezione VI del CC. Le sopraelevazioni fino a 1,00 m di altezza non sono considerate ampliamenti ai fini delle norme sulle distanze e vengono effettuate sulle murature esistenti. La distanza da aree pubbliche non sarà inferiore a m 3,00; qualora esista un allineamento, questo sarà in ogni caso da rispettare.



Spazi di sosta privati minimi in caso di ampliamento o ricostruzione: 10 mq per ogni 100 mc edificati o ricostruiti.

E' consentito l' ampliamento fino a mc 100 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente, per esigenze igieniche o funzionali, organicamente collegato con l' edificio principale. Inoltre è consentita in caso di ristrutturazione la sopraelevazione dell' ultimo piano fino cm 60, quando ciò sia necessario per rendere abitabile il piano sottotetto. La

sopraelevazione di cm 60 è ammessa anche per i fabbricati esistenti non residenziali di volume già superiore a mc 200 nel caso di trasformazione in abitazione, purché non venga superata la quota delle gronde di eventuali fabbricati adiacenti. I parametri per l' abitabilità sono quelli dettati per le Zone A di cui all' Art. 32, primo comma.

Nella Zona B0a in Località Molino, oltre a quanto sopra riportato, è consentito l' ampliamento un tantum fino a mc 100 del magazzino di proprietà comunale.

Per gli edifici a rudere e per le parti crollate degli edifici è ammessa previo parere della Commissione edilizia la ricostruzione dei volumi documentabili o attendibilmente desumibili sulla base di elementi fisici o di credibili considerazioni storiche, tipologiche e architettoniche. Nelle ricostruzioni saranno mantenuti la posizione e l'ingombro della preesistenza, *fatta salva la possibilità di non ricostruire eventuali superfetazioni e di ridurre la consistenza volumetrica per incrementare le distanze da confini o fabbricati*, e i caratteri architettonici ed i materiali saranno quelli dettati dall' Art. 30 delle presenti norme o, in mancanza, desunti dagli elementi storicizzati dell' intorno. Ammessa con gli stessi criteri delle ricostruzioni la sostituzione dei corpi secondari in materiali incongrui. Per l' edificio distrutto dal fuoco nell' U.T.O.E. di Secchieta, già legittimato ma edificato parzialmente su diversa proprietà, la ricostruzione potrà avvenire in diversa posizione all' interno della B0a di pertinenza; in generale nella U.T.O.E. di Secchieta i materiali ammessi nelle ricostruzioni per le pareti esterne saranno la pietra, l' intonaco e il legno.

Destinazioni d'uso: oltre alla destinazione residenziale sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico.

Da tali zone sono esclusi: attività alberghiere con più di 25 posti letto, tranne che siano distribuite su più fabbricati, grandi magazzini di merce all'ingrosso, industrie e laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produce rumori ed odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure escluse dalle zone residenziali i grossi centri di vendita al dettaglio (supermercati ecc.), gli ospedali e le case di cura, locali di spettacolo non condizionati ed isolati acusticamente.

Materiali: pareti esterne in pietra locale a vista o intonacate con colori tradizionali se già preesistenti sin dalla costruzione originaria; coperture a falde inclinate con manto in cotto e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno



Quesito 14

Le unità immobiliari non sono interessate da alcun provvedimento di occupazione e assegnazione.

Quesito 15

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione degli impianti elettrico, idrico e termico e che da un esame esclusivamente visivo gli stessi sembrano riferibili all'epoca di realizzazione delle opere (anni 80-90).

Quesito 16

Trattandosi di due unità distinte e funzionalmente indipendenti, si predispongono n. 02 lotti per eventuale vendita.

Pertanto i lotti sono i seguenti:

lotto n. 01

piena proprietà per 1000/1000

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		25	3	30			A/3	2	3 vani	Totale: 40 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 40 m ²	Euro 170,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 Pratica n. AR0103371 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52984.1/2018)
Indirizzo		VIA DI SECCHIETA Piano 2										
Notifica						Partita					Mod.58	67

lotto n. 02

piena proprietà per 1000/1000

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		25	3	31			A/3	2	3 vani	Totale: 43 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 43 m ²	Euro 170,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 Pratica n. AR0103372 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52985.1/2018)
Indirizzo		VIA DI SECCHIETA Piano 2										
Notifica						Partita					Mod.58	67

Quesito 17

Il metodo di valutazione adottato per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è la stima sintetica. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

La consistenza dei due lotti, in termini di superficie, è desunta dalle visure catastali.

Per determinare il valore unitario di stima, si prendono come riferimento le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (valori banca dati delle quotazioni immobiliari), valori estrapolati da annunci di immobili simili a quelli oggetto della presente esecuzione (comparabili) e di conseguenza fatta una media matematica.



Il valore determinato sarà poi moltiplicato per la superficie della singola unità immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **AREZZO**

Comune: **MONTEMIGNAIO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ALTRE ZONE MONTANE E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Non presente**

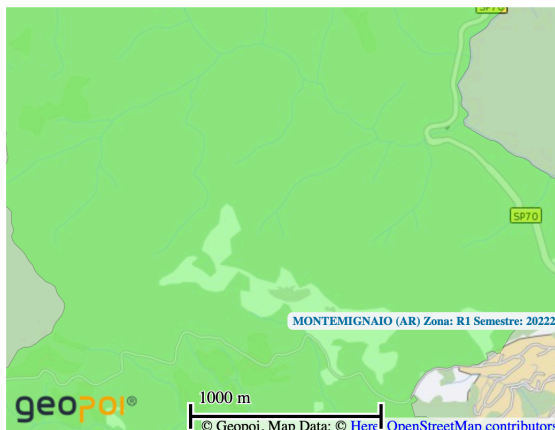
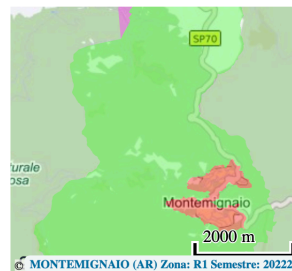
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	970	L	2	3	L
Box	Normale	360	540	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	820	1200	L	2,3	3,4	L

[Stampa](#)

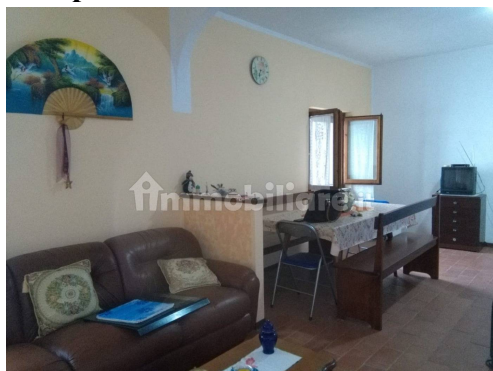
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Il valore ritenuto congruo, secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – OMI, è pari al valore minimo indicato ossia 650,00 €/mq. tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, dello stato manutentivo sia interno che esterno e delle altre caratteristiche rilevate.

Comparabile 1



descrizione

Località Secchieta (Montemignai) appartamento al piano primo composto da due ingressi, soggiorno, angolo cottura con zona pranzo, camera matrimoniale e due disimpegni. Le finestre della casa dominano il panorama con un affaccio totalmente nel verde ed una ottima esposizione verso Est. L'immobile è



arredato con angolo cottura dotato di piastre ad induzione incluso e presenta la possibilità di allaccio alla rete del gas e l'installazione di una caldaia se uno volesse optare per questa soluzione.

Superficie: 60 mq

Prezzo richiesto: 35.000,00 €

Sconto contrattabilità prezzo 10,00%: 31.500,00 €

Valore comparabile n° 1: 525,00 €/mq

<https://www.immobiliare.it/annunci/103530858/>

Comparabile 12



descrizione

Bilocale sulla vetta di Secchieta, ideale per gli amanti del bosco e della natura. Vista sul pratomagno, a 45 minuti da Firenze. Ottima copertura di rete cellulare.

Superficie: 40 mq

Prezzo richiesto: 12.000,00 €

Sconto contrattabilità prezzo 10,00%: 10.800,00 €

Valore comparabile n° 1: 270,00 €/mq

<https://www.immobiliare.it/annunci/99060332/>

media valore comparabili € 397,50

Valore di mercato → (Valore congruo OMI + media valore comparabili) /2



$$\text{€/mq. } (650,00 + 397,50) / 2 = \text{€/mq. } 523,75$$

Il valore determinato si arrotonda per difetto e si indica in €/mq. 500,00 il valore unitario da utilizzare per la stima degli immobili oggetto di esecuzione.

stima lotto n. 01

superficie sub. 30	mq. 40.00
valore unitario	€/mq. 500,00
valore immobile	40.00 x 500,00 = € 20.000,00

stima lotto n. 02

superficie sub. 31	mq. 43.00
valore unitario	€/mq. 500,00
valore immobile	43.00 x 500,00 = € 21.500,00

Quesito 18

L'immobile identificato catastalmente con il sub. 30 è intestato in piena proprietà.

Quindi non deve essere né diviso, né frazionato, pertanto per la stima dell'unità immobiliare si rimanda al capitolo precedente.

Anche l'immobile identificato catastalmente con il sub. 31 è intestato in piena proprietà.

Quindi non deve essere né diviso, né frazionato, pertanto per la stima dell'unità immobiliare si rimanda al capitolo precedente.

Quesito 19

Il pignoramento in oggetto riguarda il diritto di Piena proprietà per entrambe le unità immobiliari. Per questo motivo non viene calcolato alcun valore relativo alla nuda proprietà.

Quesito 20

Nel caso specifico non sono stati individuati abusi di alcun genere, per cui non verrà stimato il valore del terreno su cui sorge l'edificio contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

*Il sottoscritto ***** iscritto ***** , in merito a quanto sopra relazionato su incarico del Giudice ***** , resta a disposizione per eventuali chiarimenti*

Arezzo, 28/08/2023

Il CTU



RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Oggetto di pignoramento sono due lotti costituiti da altrettanti appartamenti destinati alla civile abitazione facenti parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Montemignaio (Ar) e più precisamente in località Secchieta. La zona in oggetto risulta perlopiù a destinazione agricola ed accessibile da buona viabilità.

LOTTO n. 01

sub. 30 - abitazione

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato in oggetto, accessibile da vano scala o ascensore a comune. L'unità risulta composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera ed un bagno.

valore di mercato euro 20.000,00

LOTTO n. 02

sub. 31 - abitazione

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato in oggetto, accessibile da vano scala o ascensore a comune. Anche questa unità risulta composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera ed un bagno.

valore di mercato euro 21.500,00

Arezzo, 28/08/2023

II CTU



**HOME STUDIO**Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo✉ info@home-studio.it
☎ 0575 954625**TRIBUNALE DI AREZZO Sezione Civile R.G. 129/2022****██████████ █████ contr ██████████****Giudice: dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE**

Con la presente il sottoscritto geometra Alessandro █████vato, in qualità di CTU del procedimento sopra indicato, integra quanto già depositato rispondendo ai quesiti posti.

- 1. ESISTENZA CONDOMINIO E RELATIVI ONERI ANNUALI:** con mail del 11/06/2026 e successiva PEC del 15/06/2026 il sottoscritto inviava formale richiesta allo studio amministrazioni condominiali ██████████, formale richiesta di esistenza del condominio, dei relativi oneri annuali e di eventuali spese straordinarie, nonché l'esistenza di eventuali spese non pagate negli ultimi due anni". Al momento il sottoscritto non ha ricevuto risposta ai quesiti posti.
- 2. ALTEZZA UTILE UNITA' IMMOBILIARI:** nelle planimetrie catastali così come negli elaborati di progetto depositati presso il Comune di Montemignaio, non sono indicate le altezze interne delle unità immobiliari. In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha svolto rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, e di seguito riporta le altezze interne misurate: ml. 4.05 e ml. 2.25 (altezza media interna pari a ml. 3.15).
- 3. VIA DI ACCESSO AI DUE LOTTI:** l'accesso ai due lotti avviene attraverso "il resede circostante il compendio, rappresentato nel foglio di mappa 25, particella 3, subalterno 6 quale Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni" e tramite "androne di ingresso e vano scala con relativi disimpegni e corridoi, rappresentati nel foglio di mappa 25 particella 3 subalterno 2 quali beni non censibili comuni a tutti i subalterni dal 7 al 33 compresi; si precisa che l'accesso all'androne sopra menzionato avviene a mezzo di piccolo loggiato di disimpegno



rappresentato nei suddetti fogli di mappa e particella, dal subalterno 34 (bene comune non censibile ai subalterni 3, 4 e 5) il quale rimane pertanto gravato dalle relative servitù di passo” il tutto tratto testualmente dagli atti Notaio Zetti rep. 75209 e 53756. Nello specifico, nelle mappe catastali non risulta indicata alcuna via di accesso, in quanto trattasi di viabilità interna al lotto.

- 4. RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DI GARANZIA:** il valore stimato per il **Lotto 01** (sub. 30) in fase di Relazione è pari a di **euro 20.000,00**, mentre il valore stimato per il **Lotto 02** (sub. 31) è pari ad **euro 21.500,00**; il sottoscritto ritiene di applicare una percentuale di decurtazione dei suddetti valori, pari al 10% sul valore stimato quale “riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto”, determinando così un valore di **euro 18.000,00** per il **Lotto 01** e di **euro 19.350,00** per il **Lotto 02**.

Arezzo, 15/06/2026

geometra Alessandro Avato

