

TRIBUNALE DI SIENA

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Flavio Mennella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 221/2014

promossa da: Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. *

* oggi Intesa Sanpaolo S.p.A.

contro:

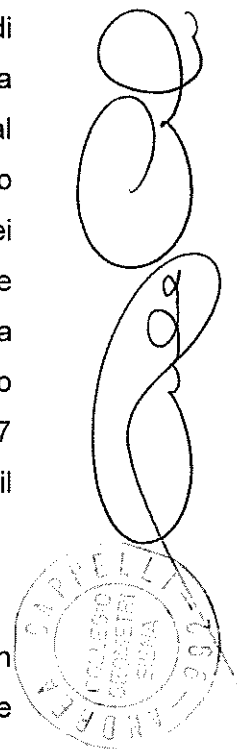
Il sottoscritto Geometra Andrea Cappelli, nato a Chianciano Terme (SI) il 06.05.1975 – Cod. Fisc. CPP NDR 75E06 C608M ed ivi residente, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al numero 992 ed altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siena (Ex Tribunale di Montepulciano), in data 10.02.2016 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 221/2014, prestando successivamente il giuramento di rito dinanzi al Cancelliere Funzionario (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 01.03.2016), al fine di provvedere all'espletamento dei compiti, ai sensi dell'art.569 c.p.c.; In conformità all'incarico ricevuto, nel premettere che ai fini della Procedura sono state necessarie ulteriori attività e lavori per la corretta conservazione e messa in sicurezza dell'immobile, nonché di carattere ricognitivo edilizio, così come da formale adesione del Creditore Procedente nell'udienza del 7 Novembre 2016, regolarmente effettuati ed ultimati nel mese di Febbraio 2017, il sottoscritto espone quanto di seguito:

1) Verifica completezza dei documenti

Successivamente alla data di affidamento dell'incarico, si è proceduto alla estrazione in copia della documentazione allegata alla Procedura Esecutiva per le opportune verifiche; Il sottoscritto dichiara che la documentazione agli atti, sostituita da una formale Certificazione Notarile, evidenzia in modo dettagliato i beni oggetto di Procedura Esecutiva ed in particolare che i dati catastali inseriti nell'Atto di Pignoramento corrispondono alla odierna rappresentazione dei medesimi, ancorchè una delle unità immobiliari necessiti di rettifica dell'intestazione all'attualità:

Catasto Fabbricati – Comune di Chianciano Terme (SI) – Zona Censuaria 2

Foglio 23	P.IIa 102	Sub.2	A/2 Cl.3	5 Vani	Rendita € 593,93
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.3	A/2 Cl.2	4 Vani	Rendita € 402,84
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.4	A/2 Cl.3	5 Vani	Rendita € 593,93
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.5	A/2 Cl.3	4,5 Vani	Rendita € 534,53
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.6	A/2 Cl.1	4,5 Vani	Rendita € 383,47



Foglio 23	P.IIa 102	Sub.7	A/2 Cl.1	4 Vani	Rendita € 340,86
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.8	A/2 Cl.2	4,5 Vani	Rendita € 453,19
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.9	A/2 Cl.2	4 Vani	Rendita € 402,84
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.10	A/2 Cl.2	4,5 Vani	Rendita € 453,19
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.11	A/2 Cl.1	4 Vani	Rendita € 340,86
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.12	A/2 Cl.2	4,5 Vani	Rendita € 453,19
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.13	A/2 Cl.2	4 Vani	Rendita € 402,84
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.14	A/2 Cl.3	8 Vani	Rendita € 950,28
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.15	A/2 Cl.1	5,5 Vani	Rendita € 468,68
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.16-27	C/6 Cl.2	33 Mq.	Rendita € 187,47
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.17	C/6 Cl.2	32 Mq.	Rendita € 181,79
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.18	C/6 Cl.2	23 Mq.	Rendita € 130,66
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.19	C/6 Cl.2	32 Mq.	Rendita € 181,79
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.20	C/6 Cl.2	37 Mq.	Rendita € 210,20
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.21	C/6 Cl.2	20 Mq.	Rendita € 113,62
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.22	C/6 Cl.2	20 Mq.	Rendita € 113,62
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.23	C/6 Cl.2	22 Mq.	Rendita € 124,98
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.28	C/6 Cl.1	13 Mq.	Rendita € 63,11
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.29	C/6 Cl.1	12 Mq.	Rendita € 58,26
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.30	C/6 Cl.1	25 Mq.	Rendita € 121,37
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.32	C/6 Cl.1	13 Mq.	Rendita € 63,11
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.33	C/6 Cl.1	13 Mq.	Rendita € 63,11
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.34	C/6 Cl.1	12 Mq.	Rendita € 58,26
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.35	C/6 Cl.1	11 Mq.	Rendita € 53,40
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.36	C/6 Cl.1	12 Mq.	Rendita € 58,26
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.37	C/6 Cl.1	25 Mq.	Rendita € 121,37

Con i proporzionali diritti alle utilità comuni del complesso, più dettagliatamente identificate al successivo Capitolo 3 (Verifiche Agenzia del Territorio).

2) Verifica della Provenienza Ultraventennale

Esaminata la documentazione agli Atti emerge che la Certificazione Notarile ha già esattamente ricostruito e identificato i titoli di provenienza del bene, con puntuale indicazione dei riferimenti catastali relativi alle due distinte cronologie; Pertanto, ai fini della Provenienza Ultraventennale, il sottoscritto conferma che il bene oggetto di pignoramento è interamente pervenuto alla

- Atto di Vendita, ai rogiti del Dott. Pietro Miele – Notaio in Roma, Repertorio 9418 del 08.06.2011, Trascritto il 13.06.2011 al R.P.1369;



nell'esatta rappresentazione catastale attuale, derivante da Denuncia di Variazione Prot. SI0081801 del 26.05.2011 (soppressione P.IIe 102-519 del Foglio 23 e costituzione della nuova P.IIa 102 suddivisa in più Subalterni);

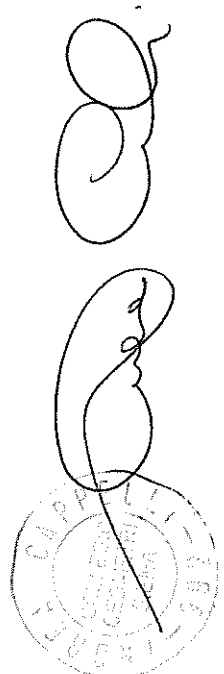
precentemente la _____ divenne proprietaria dell'intera consistenza immobiliare (costituita in origine da due distinte Particelle) mediante:

Fg.23 P.IIa 102

- Atto di Vendita, ai rogiti del Dott. Pietro Miele – Notaio in Roma, Repertorio 6182 del 28.01.2008, Trascritto il 04.02.2008 al R.P. 369 (parte venditrice _____ S.r.l.);
- Ancor prima la _____ era divenuta proprietaria della consistenza in parola con Atto di Vendita del 14.11.2000, ai rogiti del Dott. Vincenzo Langella, Trascritto il 22.11.2000 al R.P. 3464 (parte venditrice Sig. _____);
- Ancor prima il Sig. _____ era divenuto proprietario della consistenza in parola con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Trapani del 09.02.1998, Trascritto il 19.06.2000 al R.P. 1889 (precedente proprietà _____ S.r.l.);
- Ancor prima, a coprire ampiamente il ventennio, la _____ divenne proprietaria della consistenza in parola mediante Scrittura Privata del 21.04.1989, Autenticata dal Dott. Emilio Vincenti – Notaio in Chianciano Terme, Trascritta il 19.05.1989 al R.P. 1446 (precedente proprietà _____);

Fg.23 P.IIa 519

- Atto di Vendita, ai rogiti del Dott. Pietro Miele – Notaio in Roma, Repertorio 6268 del 25.02.2008, Trascritto il 29.02.2008 al R.P. 659 (parte venditrice _____);
- Ancor prima la _____ era divenuta proprietaria della consistenza in parola con Scrittura Privata del 20.02.2006, Autenticata dal Dott. Pietro Miele – Notaio in Roma, Trascritta il 27.02.2006 al R.P. 737 (parte venditrice _____);
- Ancor prima la _____ era divenuta proprietaria della consistenza in parola con Scrittura Privata del 22.09.2004, Autenticata dal Dott. Agostino d'Ettore, Trascritta il 01.10.2004 al R.P. 4264 (parte venditrice _____);
- Ancor prima la _____ era divenuta proprietaria della consistenza in parola con Scrittura Privata del 17.02.2004, Autenticata dal Dott. Agostino _____



d'Ettore, Trascritta il 11.03.2004 al R.P. 1038 (parte venditrice (

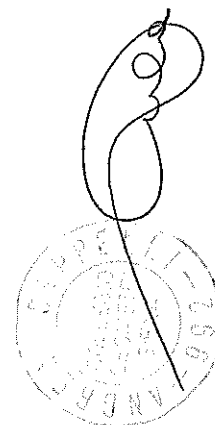
);

- Ancor prima la _____ era divenuta proprietaria della consistenza in parola con Atto di Vendita del 13.01.2004, ai rogiti del Dott. Antonio Zorzi, Trascritto il 14.01.2004 al R.P. 152 (parte venditrice _____);
- Ancor prima, a coprire ampiamente il ventennio, la I _____ divenne proprietaria della consistenza in parola mediante Scrittura Privata del 17.12.1984, Autenticata dal Dott. Emilio Vincenti – Notaio in Chianciano Terme, Trascritta il 09.01.1985 al R.P. 95 (precedente proprietà Sig.re I _____);

3) Verifiche presso Agenzia del Territorio

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) dall'intera Particella 102 del Fg.23, con esatta corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni (P.IIa 102 – Ente Urbano di superficie Ha 00.07.93), suddivisa in più subalterni:

Foglio 23	P.IIa 102	Sub.2	A/2 Cl.3	5 Vani	Rendita € 593,93
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.3	A/2 Cl.2	4 Vani	Rendita € 402,84
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.4	A/2 Cl.3	5 Vani	Rendita € 593,93
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.5	A/2 Cl.3	4,5 Vani	Rendita € 534,53
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.6	A/2 Cl.1	4,5 Vani	Rendita € 383,47
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.7	A/2 Cl.1	4 Vani	Rendita € 340,86
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.8	A/2 Cl.2	4,5 Vani	Rendita € 453,19
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.9	A/2 Cl.2	4 Vani	Rendita € 402,84
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.10	A/2 Cl.2	4,5 Vani	Rendita € 453,19
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.11	A/2 Cl.1	4 Vani	Rendita € 340,86
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.12	A/2 Cl.2	4,5 Vani	Rendita € 453,19
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.13	A/2 Cl.2	4 Vani	Rendita € 402,84
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.14	A/2 Cl.3	8 Vani	Rendita € 950,28
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.15	A/2 Cl.1	5,5 Vani	Rendita € 468,68
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.16-27	C/6 Cl.2	33 Mq.	Rendita € 187,47 *
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.17	C/6 Cl.2	32 Mq.	Rendita € 181,79
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.18	C/6 Cl.2	23 Mq.	Rendita € 130,66
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.19	C/6 Cl.2	32 Mq.	Rendita € 181,79
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.20	C/6 Cl.2	37 Mq.	Rendita € 210,20
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.21	C/6 Cl.2	20 Mq.	Rendita € 113,62



Foglio 23	P.IIa 102	Sub.22	C/6 Cl.2	20 Mq.	Rendita € 113,62
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.23	C/6 Cl.2	22 Mq.	Rendita € 124,98
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.28	C/6 Cl.1	13 Mq.	Rendita € 63,11
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.29	C/6 Cl.1	12 Mq.	Rendita € 58,26
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.30	C/6 Cl.1	25 Mq.	Rendita € 121,37
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.32	C/6 Cl.1	13 Mq.	Rendita € 63,11
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.33	C/6 Cl.1	13 Mq.	Rendita € 63,11
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.34	C/6 Cl.1	12 Mq.	Rendita € 58,26
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.35	C/6 Cl.1	11 Mq.	Rendita € 53,40
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.36	C/6 Cl.1	12 Mq.	Rendita € 58,26
Foglio 23	P.IIa 102	Sub.37	C/6 Cl.1	25 Mq.	Rendita € 121,37

con le seguenti Utilità Comuni:

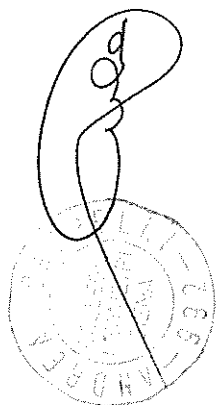
Sub.1	B.C.N.C. a tutti i Sub.	Ingresso, Scale e Ascensore
Sub.24	B.C.N.C. ai Sub.17-18-19	Disimpegno
Sub.25	B.C.N.C. a tutti i Sub.	Terrazza (copertura parziale edificio)
Sub.26	B.C.N.C. a tutti i Sub.	Locale Caldaia e Autoclave
Sub.31	B.C.N.C. ai Sub.15 e 30	Resede
Sub.38	B.C.N.C. ai Sub. 3 e 37	Resede
Sub.39	B.C.N.C. a tutti i Sub.	Resede
Sub.40	B.C.N.C. a tutti i Sub.	Resede
Sub.41	B.C.N.C. a tutti i Sub.	Spazi di Manovra

Il tutto come da Elaborato Planimetrico agli Atti e allegato in copia alla presente

Tutte le U.I.U. risultano correttamente intestate alla proprietaria x 1/1 ad eccezione dei Sub.16-27 graffati (Autorimessa con Rampa Esclusiva) ancora in carico alla precedente intestazione non più attuale per effetto dell'ultimo trasferimento di proprietà (Atto di Vendita Rep.9418 del 08.06.2011); Si presume che detta imprecisione sia scaturita dalla Nota di Trascrizione / Voltura, presentata con Modello Unico n.1369.1/2011 dal medesimo Notaio Rogante; Ai fini della corretta intestazione catastale, limitatamente ai Sub.16-27 graffati, il sottoscritto indica di seguito due possibili soluzioni di rettifica:

Prima Soluzione (consigliata)

Previa opportuna e formale disposizione dell'ill.mo Giudice, comunicare al Notaio Rogante (Dott. Pietro Miele – Notaio in Roma) l'errore di intestazione scaturito dalla Nota, affinché il medesimo possa provvedere alla sua correzione (in questo caso senza aggravii di costi per la Procedura);



Seconda Soluzione

Previa opportuna e formale disposizione dell'ill.mo Giudice, predisposizione e inoltro di formale documentazione (Nota Correttiva e/o Istanza di Allineamento), con un costo stimato in circa Euro 350,00 oltre diritti e/o imposte, del quale, ai fini della presente, non sarà presa in esame la decurtazione rispetto alla stima, trattandosi di eventuali spese assoggettabili a liquidazione in pre-deduzione;

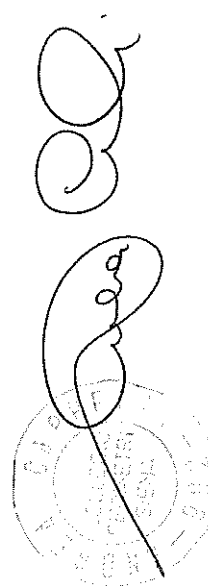
In ogni caso detta operazione non incide ai fini della presente e potrà essere effettuata prima della Vendita, il tutto fatte salve eventuali diverse indicazioni da parte dell'ill.mo Giudice nell'Esecuzione.

Tutte le Unità Immobiliari risultano regolarmente accatastate, le planimetrie depositate corrispondono sostanzialmente alla reale consistenza dei beni e non sono ravvisate modifiche tali da renderne indispensabile l'aggiornamento.

4) Verifiche Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Con riferimento alla data del Pignoramento, i beni immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva risultano gravati da:

- Iscrizione Ipotecaria R.P. 174 del 29.02.2008, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo (Atto Notaio Dott. Pietro Miele del 25.02.2008), a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Virebo S.p.A. – C.F. 01383000567 (oggi Intesa Sanpaolo S.p.A.), iscritta per € 2.700.000,00 a garanzia di capitale per € 1.800.000,00 e gravante su tutti i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, nella rappresentazione catastale al momento del rogito (Fg.23 P.lle 102 e 519);
- Trascrizione R.P. 2658 del 22.08.2008, derivante da Atto di Citazione per revoca Atti soggetti a Trascrizione (U.N.E.P. di Montepulciano del 30.06.2008), a favore della C.F. _____, gravante sulla porzione immobiliare precedentemente rappresentata dalla P.lla 519 del Foglio 23 (Rif. Rappresentazione Catastale Originaria);
- Trascrizione R.P. 567 del 01.03.2012, derivante da Atto di Citazione per Annullamento Atti (Tribunale di Montepulciano del 31.01.2012), a favore di _____ gravante sulle porzioni immobiliari rappresentate nel Foglio 23 dalla P.lla 102 Sub. 14 e 16 (Rif. Rappresentazione Catastale Attuale);

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature and the lines of the document. The signature appears to be a stylized name.

- Trascrizione R.P. 2199 del 26.09.2014, derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare N.5925-2014 (Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 08.07.2014), a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. (oggi Intesa Sanpaolo S.p.A.), contro I

5) Verifiche Urbanistiche

La verifica urbanistica del bene rappresenta uno degli aspetti più importanti ai fini della presente sia in termini valutativi commerciali, ma anche per l'eventuale futuro Decreto di Trasferimento; La situazione urbanistica-edilizia generale, di per sé abbastanza complessa, risulta aggravata dalle recenti pratiche edilizie (attualmente decadute), alle quali hanno fatto seguito formali richieste di annullamento parziale degli elaborati, sopralluoghi e formali accertamenti di dichiarazioni mendaci, opere difformi e manomissioni improprie dell'adiacente proprietà pubblica; Durante i primi sopralluoghi è inoltre emerso un basso livello di conservazione del "cantiere", apparentemente in stato di abbandono (Rif. Situazione iniziale – antecedente i lavori di accesso, pulizia e ripristino delle recinzioni provvisorie).

Al fine di rendere più agevole la lettura del presente elaborato si procederà quindi per gradi, secondo un ordine cronologico riferito alle due distinte consistenze immobiliari originarie, così come più comunemente conosciute e denominate, poi riunite in un unico organismo:

Storia Urbanistico-Edilizia Ex Albergo "ADA" (Rif. P.Ila originaria 102)

Pratiche Iniziali:

- Costruzione Iniziale ante '67;
- Licenza Edilizia n.628 del 26.11.1974;
- Licenza Edilizia n.643 del 20.03.1975;
- Concessione Edilizia n.1152 del 28.08.1978;
- Concessione Edilizia n.506 del 22.01.1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.712-1989;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.713-1989;

Pratiche Successive:

- D.I.A.E. Prot. 24.033 del 21.12.2001
Ristrutturazione Edilizia / Cambio destinazione d'uso da albergo a residenziale
In sostituzione della Domanda di C.E. Prot.13012 del 07.06.1999
Parere Favorevole Commissione Edilizia Ordinaria N.165 del 14.01.2000

The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text 'MUNICIPALITÀ DI VITERBO' and 'UFFICIO TECNICO' around the perimeter, with a central emblem. A diagonal line is drawn across the stamp.



- D.I.A.E. Prot.10.424 del 03.06.2004
Variante in C.O. D.I.A.E. 24.033-2001 con realizzazione N.2 Garage L.122/89
- D.I.A.E. Prot.11.545 del 13.06.2006
Variante in C.O. D.I.A.E. 24.033-2001 (completamento lavori)
Pratica Interrotta con formali dimissioni del Direttore dei Lavori e Coordinatore della Sicurezza in C.O. – Rif. Prot.13.896 del 06.08.2007

Storia Urbanistico-Edilizia

Ex Albego “COSTA AZZURRA” (Rif. P.Ila originaria 519)

Pratiche Iniziali:

- Costruzione Iniziale ante '67;
- Licenza Edilizia n.116 del 16.01.1973;
- Licenza Edilizia n.628 del 29.11.1974;
- Autorizzazione Edilizia del 19.11.1970;
- Autorizzazione Edilizia del 22.01.1981;
- Autorizzazione Edilizia del 29.06.1983;

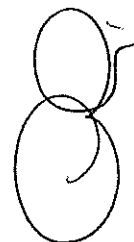
Pratiche Successive:

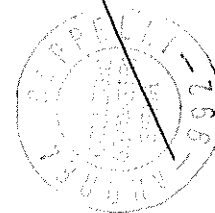
- D.I.A.E. Prot.19.573 del 27.10.2004
Ristrutturazione Edilizia / Cambio destinazione d'uso da albergo a residenziale
Pratica da ritenersi decaduta per effetto di mancata produzione della documentazione integrativa richiesta dal Comune – Rif. Prot.20.153 del 21.10.2005;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria Art.140 L.R. 1-2005 del 04.04.2005 (richiesta antecedente la D.I.A.E. Prot.19.573-2004);

Completamento Storia Urbanistico-Edilizia

P.Ile 102-519 – Unificazione e Cambio di Destinazione d'Uso

- D.I.A.E. Prot.11.036 del 26.06.2009
Ristrutturazione Edilizia / Cambio destinazione d'uso con unione degli immobili
Ex Alberghi “Villa Ada” e “Costa Azzurra”
- Fine Lavori con Progetto dell’Opera Realizzata Prot.9083 del 08.06.2011
Integrata con Nota Prot.11.686 del 29.07.2011
Rivelatasi Mendace a seguito di successivo Accertamento del Comune
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità Prot.9084 del 08.06.2011
Inefficace per Carenza dei Requisiti / Documentazione Prescritta e Annullata



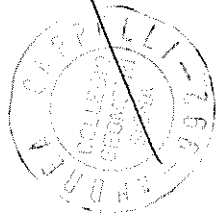
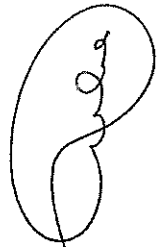
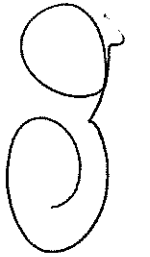


CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE:

- Ai fini della Conformità Urbanistica sono stati indicati i riferimenti abilitativi edilizi (Rif. Pratiche Iniziali), opportunamente suddivisi per singolo immobile, dei quali tuttavia resta solo qualche traccia di carattere generale, poiché di fatto entrambe le unità produttive hanno successivamente subito trasformazioni piuttosto radicali (Rif. Pratiche Successive, fino alla definitivo Progetto di Unificazione) – a tal fine è comunque prescritta, ai fini della vendita, l'indicazione di tutti i titoli abilitativi edilizi, con riferimento all'edificazione iniziale ante '67 per entrambe le consistenze;
- Alla luce di quanto riscontrato agli Atti, l'ultima Pratica Edilizia D.I.A.E. Prot.11.036 del 26.06.2009 (Ristrutturazione e Unificazione) deve considerarsi Titolo Abilitativo Edilizio per il completamento e contestuale variante dei lavori di cui alla D.I.A.E. originaria Prot. 24.033 del 21.12.2001 – Ex Albergo "Villa Ada" (oggetto peraltro anche di ulteriori variazioni nel 2004 e 2006) e per l'effettiva realizzazione dei lavori (secondo la nuova configurazione edilizia) di cui alla D.I.A.E. Prot.19.573 del 27.10.2004 – Ex Albergo "Costa Azzurra", quest'ultima da ritenersi decaduta e inefficace;

NOTE:

- A seguito della Comunicazione di Fine Lavori con Progetto dell'Opera Prot. 9083 del 08.06.2011 e Attestazione di Agibilità / Abitabilità Prot.9084 del 08.06.2011, il Comune di Chianciano Terme invitava sia la Committenza, sia il Professionista Incaricato, ad integrare la Pratica (Rif. Nota Comune Prot.10.180 del 01.07.2011);
- Il Professionista Incaricato provvedeva con formale inoltro Prot.11.686 del 29.07.2011 a integrare la Pratica di Fine Lavori, mentre veniva espressamente richiesto il contestuale annullamento dell'Attestazione di Abitabilità;
- Preso atto della nuova documentazione prodotta, evidentemente ritenuta non del tutto chiara e completa, il Comune di Chianciano Terme invitava gli interessati a presenziare sul posto per un opportuno sopralluogo (Rif. Nota Comune Prot.13.250 del 01.09.2011);
- A seguito del sopralluogo veniva redatto il Verbale (Allegato 12 pag.1-2), con espresso riferimento a numerose difformità e/o vizi rilevati;
- Infine, con successiva Nota Prot.15.187 del 11.10.2011, il Comune di Chianciano Terme invitava nuovamente gli interessati a presenziare sul posto per un ulteriore sopralluogo, al fine di completare le verifiche su alcune porzioni di immobile, precedentemente non accessibili;



- Il sottoscritto non ha rilevato ulteriori documentazioni agli Atti, mentre dalle informazioni ricevute è emerso che gli effetti penalmente rilevanti rispetto alle dichiarazioni mendaci agli Atti sono già stati oggetto di specifici Processi Giudiziali;

STATO DEI LUOGHI

- Verificata la situazione agli Atti si è resa necessaria una radicale verifica sul posto, al fine di accertare l'effettiva consistenza dei lavori effettuati, delle difformità edilizie presenti, nonché dei lavori necessari al completamento e/o ripristino della legittimità edilizia del complesso, attività svolta su preciso incarico e formale adesione del Creditore Procedente;
- Rispetto a quanto già verbalizzato dal Comune di Chianciano Terme sono emerse ulteriori difformità edilizie (porzioni di immobile non visitate dal Comune durante il sopralluogo del 20.09.2011), nonché lavori di scarsa qualità e/o non completamente ultimati, oltre ad una serie di adempimenti mancanti e formalmente necessari per il completamento e la corretta chiusura amministrativa degli Atti, nonché per la conseguente fruibilità del bene;

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA

Alla luce di quanto riscontrato agli Atti, nonché successivamente rilevato sul posto:

- considerato che di fatto l'intervento edilizio su tutte le unità immobiliari e relative pertinenze non risulta ancora ultimato;
- preso atto delle Norme per il Governo del Territorio ed in particolare l'Art.145 Comma 5 – Legge Regione Toscana n.65 del 10.11.2014 indicante “qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova S.C.I.A. concernente la parte non ultimata”;
- verificato in particolare che alcune camere non raggiungerebbero la superficie utile minima prevista per Legge, rilevando tuttavia la possibilità di conformazione delle medesime ai requisiti di Legge, mediante lo spostamento, anche parziale, di alcune tramezzature interne;

nel riscontrare l'inefficacia della Comunicazione di Fine Lavori Prot.9083, il sottoscritto precisa che i termini di scadenza del Titolo Abilitativo Iniziale (D.I.A.E. Prot. 11.036 del 26.06.2009) risultano ampiamente scaduti e pertanto, anche ai fini della successiva valutazione commerciale, si dovrà tenere conto che l'immobile necessita oggi di un nuovo Titolo Edilizio per le parti non ultimate e/o oggetto di modifica, quest'ultimo assoggettato alla corresponsione dei proporzionali adeguamenti sui Contributi di cui al Titolo VII – Legge Regionale n.65-2014 (OO.UU. e Costo di Costruzione), nonché dei



The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text 'MUNICIPALITA' DI CHIANCIANO TERME' around the perimeter and some illegible text in the center, likely a date or reference number.



relativi lavori (completamenti, modifiche e/o ripristini), oltre a tutti gli ulteriori adempimenti Tecnici e Amministrativi di Legge.

In sostanza l'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio efficace è rappresentato dalla D.I.A.E. Prot.11.036 del 26.06.2009 (attualmente decaduta), mentre la Comunicazione di Fine Lavori Prot.9083 del 08.06.2011 è da ritenersi Annullata, così come la contestuale Attestazione di Agibilità-Abitabilità

6) Certificazione Energetica

In relazione all'Art.6 – D.Lgs 19 Agosto 2005 n.192 (come modificato dall'Art.13 – D.Lgs 3 Marzo 2011 n.28), il sottoscritto ha verificato che nel fascicolo edilizio agli Atti è presente un Attestato di Qualificazione Energetica, rilasciato in data 01.06.2011; anche la suddetta certificazione deve ritenersi inefficace, poiché viziata dalla sostanziale carenza di molti riferimenti energetici (Es. Caldaia, Pannelli Solari ecc.), precisando tuttavia che allo stato odierno (cantiere non ultimato) e quindi ai fini della presente il Complesso non necessita di tale adempimento.

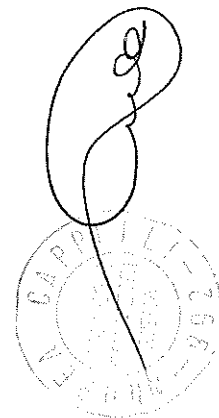
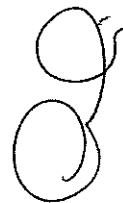
7) Descrizione del Bene Pignorato

Nel premettere che:

- Alla data di inizio delle operazioni peritali il Complesso si trovava in presumibile stato di abbandono, invaso da vegetazione spontanea, parzialmente privo della recinzione di cantiere (lesionata in più parti), con presenza di rifiuti e/o scarti di lavorazioni sulle zone comuni, parzialmente inaccessibile ed in generale in pessimo stato conservativo, situazione opportunamente rilevata e, nel caso in cui si rendesse necessario all'ill.mo Giudice, documentabile con precise riprese fotografiche e riferimenti temporali;
- Successivamente, a seguito di formale adesione del Creditore Procedente, sono state intraprese tutte le opere necessarie per riportare il bene a una condizione minima di sicurezza e decoro, nonché di accesso a tutte le varie porzioni (intervento del fabbro e sostituzione integrale delle serrature), necessario ai fini della custodia, esattamente come da disposizioni ricevute;
- terminate le suddette fasi preliminari, il medesimo Complesso si trova oggi così come esattamente documentato nell'Allegato 14 alla presente (Documentaz. Fotografica – Rif. Inizio 2017);

il sottoscritto procede alla descrizione del bene:

Trattasi di ampio complesso immobiliare, in corso di cantiere per la ristrutturazione edilizia e la realizzazione di N.14 unità abitative, N.8 Autorimesse e N.9 Posti Auto Scoperti, oltre spazi e pertinenze di uso comune e/o esclusivo, il tutto posto nel Comune di Chianciano Terme (SI) in Via Giuseppe Verdi / Giacomo Leopardi; più



precisamente il bene risulta costituito da una intera palazzina, edificata su quattro livelli fuori terra e uno seminterrato, insistente su lotto di terreno della superficie catastale complessiva di Mq.793.

Livello Seminterrato:

Al piano S1 sono presenti N.1 Unità Abitativa, N.8 Autorimesse e N.6 Posti Auto, oltre alle pertinenze coperte / scoperte di utilità comune e/o esclusiva;

Primo Livello

Al piano terreno (leggermente rialzato) sono presenti N.4 Unità Abitative e N.3 Posti Auto, oltre alle pertinenze coperte / scoperte di utilità comune;

Secondo Livello

Al piano primo sono presenti N.4 Unità Abitative, oltre pertinenze coperte di utilità comune;

Terzo Livello

Al Piano secondo sono presenti N.4 Unità Abitative, oltre pertinenze coperte di utilità comune;

Quarto Livello

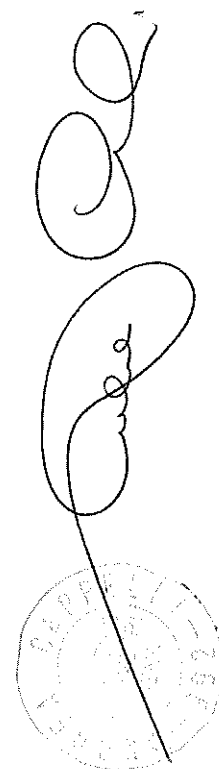
Al Piano terzo è presente N.1 Unità Abitativa con ampia terrazza esclusiva, oltre pertinenze coperte di utilità comune;

Ai fini di una migliore rappresentazione planimetrica delle varie consistenze immobiliari, si rimanda alla visione dell'Allegato 01 (Disegno con indicazione dei riferimenti catastali e delle chiavi di ingresso).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Trattasi di intera palazzina, precedentemente composta da due distinte unità produttive di muratura tradizionale mista (pietra e mattoni per i piani inferiori e mattoni pieni di laterizio per quelli superiori), opportunamente integrata con opere di sottofondazione e rinforzi strutturali di cemento armato (Rif. Deposito Genio Civile Prot.32.077 del 15.10.2009), con solai intermedi in latero-cemento e copertura piana, quest'ultima sfalzata su due livelli; per l'involucro dell'edificio è stato inoltre previsto l'inserimento di un "cappotto isolante", al fine di migliorarne le prestazioni energetiche; le facciate esterne risultano caratterizzate dalla presenza di molti piccoli balconi, aggentanti su più lati e tinteggiate con colori chiari; Esternamente risultano ancora assenti gran parte delle sistemazioni (recinzioni definitive, sottofondi e pavimentazioni, scala di ingresso, rampe, spazi a verde, illuminazione ecc.), tuttavia si rileva uno stato di progetto generale, da ritenersi sostanzialmente "normale"; Internamente è rilevato un livello di finitura confacente alla destinazione d'uso:

- Spazi Comuni: facendo eccezione per il vano tecnico condominiale al piano seminterrato (locale caldaia e autoclave) sostanzialmente al grezzo, tutti gli



ambienti (vano scala e corridoi) risultano parzialmente ultimati (pavimenti in gres di qualità commerciale e pareti intonacate / tinteggiate), con presenza di alcune finiture da ripristinare e/o ultimare (cavedi impianti e tratti di intonaci / coloriture); L'edificio è stato dotato di un impianto ascensore secondo la Normativa vigente al momento dell'intervento, non ancora immatricolato e collaudato; La scala di collegamento ai vari livelli è costituita da struttura di acciaio a "faccia-vista" con elementi di finitura in travertino (grado), scelta progettuale pregevole da un punto di vista estetico, ma evidentemente non del tutto efficace ai fini dell'uso (numerose lesioni lapidee risultano già oggi lesionati in più parti e da sostituire integralmente);

- Unità Immobiliari: tutti i vari appartamenti, ad eccezione di quello posto al piano terzo (con molti elementi ancora al grezzo), sono caratterizzati da un livello di finitura commerciale, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti di cartongesso, porte interne di legno tamburato, infissi di Pvc con vetro-camera e portoncini blindati commerciali;

STATO DI FINITURA E DI CONSERVAZIONE

L'intero complesso presenta sostanzialmente uno stato di finitura quasi ultimato per tutte le U.I.U., mentre per quanto riguarda le porzioni di utilità comune sono riscontrati molti lavori non ancora effettuati e/o da ripristinare:

POSTI AUTO SCOPERTI

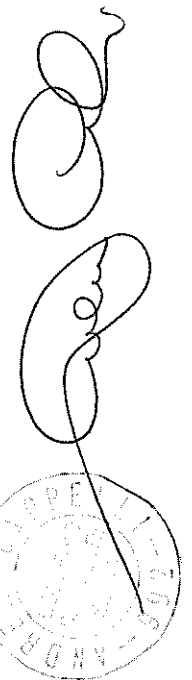
E' rilevata una sostanziale carenza delle sistemazioni sul sottofondo (pavimentazioni e/o delimitazioni);

AUTORIMESSE

E' rilevata una sostanziale carenza delle finiture interne (rasatura, riprese intonaci e imbiancature) e degli infissi (N.1 porta basculante e N.2 finestre), oltre al completamento e collaudo impiantistico;

UNITA' ABITATIVE

Tutte le unità abitative necessitano di una radicale registrazione di tutti gli infissi esterni (finestre e/o porte finestre), del parziale montaggio degli infissi interni (porte), del completamento alle rasature e imbiancature interne, alle predisposizioni impiantistiche (quadri elettrici, accessori sanitari); parte delle unità immobiliari (sette appartamenti) dovranno essere modificate nei reparti notte (spostamento pareti), affinché le camere possano raggiungere il requisito minimo di superficie utile pari a Mq.9,00; risultano inoltre del tutto carenti i collegamenti alle utenze (private e/o collettive) e i relativi collaudi impiantistici; per alcune porzioni è inoltre previsto il rifacimento del controsoffitto (U.I.U. Sub.13 – Piano Secondo), la totale sostituzione del portone



blindato e la posa dei pavimenti (U.I.U. Sub.14 – Piano Terzo), nonché il parziale risanamento degli ambienti dall'umidità (U.I.U. Sub.15 – Piano Seminterrato);

UTILITA' COMUNI – PORZIONI SCOPERTE

Il Complesso risulta sostanzialmente privo di tutte le opere di finitura (pavimentazioni, recinzioni, scale, parapetti, marciapiedi ecc.) e di impianti (illuminazione, allacciamenti, completamento pozzetti e/o collaudi scarichi ecc.); In previsione dell'utilizzo finale del bene, dovrà essere intrapreso un accordo condiviso con il Comune di Chianciano Terme per la sistemazione del terreno di proprietà pubblica, adiacente l'ingresso della palazzina e manomesso durante il corso dei lavori; l'Amministrazione Comunale potrebbe valutare positivamente anche l'eventuale alienazione a favore del complesso; Esternamente sono inoltre presenti numerose opere da ripristinare (facciate, sistema di deflusso delle acque meteoriche dalle coperture, terrazze, balconi ecc.); Ai fini della presente saranno inoltre computati i lavori di installazione dei pannelli solari sul terrazzo di copertura condominiale, totalmente assenti;

UTILITA' COMUNI – PORZIONI COPERTE

Il Complesso risulta sprovvisto delle idonee predisposizioni e dotazioni impiantistiche sulla centrale idrica e locale caldaia; per l'impianto ascensore, non ancora immatricolato e collaudato, si prevedono i lavori di adeguamento alla Norma EN 81/20-50 del 2014, mentre per quanto riguarda la scala condominiale è necessaria una radicale sistemazione degli elementi lapidei, oltre al completamento delle opere di verniciatura;

CONCLUSIONI

Ai fini di una corretta valutazione commerciale del bene saranno prese in esame tutte le spese necessarie per il completamento dei lavori, per la modifica e/o il rifacimento delle opere non adeguate, oltre a quelle necessarie per le pratiche e/o adempimenti connessi e necessari alla corretta fruibilità del bene;

8) Divisibilità dei Beni Pignorati in più Lotti

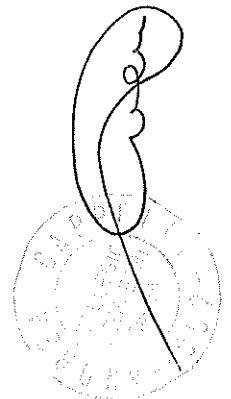
Per quanto sopra esposto il sottoscritto dichiara che la vendita del bene dovrà essere effettuata in un Unico Lotto.

9) Stato di Occupazione dei Beni

L'immobile non risulta attualmente occupato.

10) Esistenza di eventuali Vincoli

Dalle verifiche effettuate non sono emersi particolari Vincoli opponibili alla Procedura.



11) Stima del Valore di Mercato

Scelta del criterio di stima

Per la determinazione del miglior procedimento di stima il sottoscritto ha ritenuto congruo, in via preliminare, un attento studio di tutti i principali fattori, che di norma influiscono ai fini commerciali; dalla analisi dei dati emerge che possa ritenersi utilizzabile il solo procedimento di stima inversa, con natura comparativa, mediante l'attribuzione del più probabile valore di mercato finale del bene, al quale saranno detratte tutte le spese per i lavori e gli adempimenti, nonché il tempo necessario al completamento dell'intervento;

Analisi del Mercato

Ai fini di una corretta valutazione, che tenesse conto dell'attuale situazione ancora piuttosto ristagnante del mercato immobiliare, senza tuttavia sminuire e arrecare pregiudizio al valore intrinseco e oggettivo dei beni, il sottoscritto ha ritenuto utile in primo luogo una attenta verifica preliminare dei valori immobiliari sui principali ed immediati canali informativi (siti web e riviste specializzate nel settore), per poi proseguire assumendo le opportune informazioni tramite Agenzie Immobiliari locali ed infine, dopo un prudente studio dei risultati e una verifica comparativa con i parametri medi O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Banca Dati riferita al 2° Semestre 2016 – Fascia / Zona Suburbana Termale e Turistica – Codice Zona 2 – Microzona Catastale 2 – Tipologia Prevalente Abitazioni Civili – Destinazione Residenziale), il sottoscritto ha confrontato i risultati con quelli determinati in via discrezionale, ritenendo congrua l'applicazione dei seguenti valori unitari di riferimento, riferiti allo stato finale dell'opera (Edificio Ultimato):

- Abitazioni Civili min. Euro 900,00 max Euro 1.350,00 x Mq.
- Autorimesse Euro 450,00 x Mq.
- Posti Auto Scoperti Euro 250,00 x Mq.

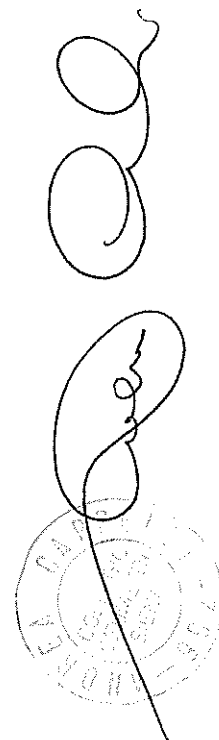
Analisi delle consistenze (Superfici Commerciali)

Piano Seminterrato:

- N.1 Unità Abitativa S.L. Mq. 77,50 circa Sub.15
- N.1 Posto Auto + Resede S.L. Mq. 45,00 circa Sub.30 e 31
- N.5 Posti Auto S.L. Mq. 62,50 circa Sub.28-29-32-33-34
- N.8 Autorimesse S.L. Mq. 238,50 circa Sub.da 16 a 23

Piano Terreno (Rialzato):

- N.4 Unità Abitative S.L. Mq. 255,00 circa Sub. da 2 a 5
- Terrazze Esclusive S.L. Mq. 105,00 circa Sub. da 2 a 5



- N.1 Posto Auto + Resede S.L. Mq. 47,50 circa Sub. 37 e 38
- N.2 Posti Auto S.L. Mq. 23,00 circa Sub. 35 e 36

Piani Primo e Secondo:

- N.8 Unità Abitative S.L. Mq.510,00 circa Sub. da 6 a 13
- Balconi Esclusivi S.L. Mq. 48,00 circa Sub. da 6 a 13

Piano Terzo:

- N.1 Unità Abitativa S.L. Mq. 142,50 circa Sub. 14
- Terrazza Esclusiva S.L. Mq. 120,00 circa Sub. 14
- Balconi Esclusivi S.L. Mq. 12,00 circa Sub. 14

Analisi delle consistenze (Superfici Ragguagliate)

Posti Auto Scoperti + N.2 Resede		Tot. Mq. 178,00 circa
Autorimesse		Tot. Mq. 238,50 circa
Unità Abitative Piano Seminterrato		Tot. Mq. 77,50 circa
Unità Abitative Piano Terreno (Rialzato)	Mq. 255,00	
Terrazze Esclusive Mq.105 x 10% =	<u>Mq. 10,50</u>	
	Mq. 265,50	Tot. Mq. 265,50 circa
Unità Abitative Piani Primo e Secondo	Mq. 510,00	
Balconi Esclusivi Mq. 48,00 x 1/3 =	<u>Mq. 16,00</u>	
	Mq. 526,00	Tot. Mq. 526,00 circa
Unità Abitative Piano Terzo	Mq. 142,50	
Terrazza Esclusiva Mq.120,00 x 15% =	Mq. 18,00	
Balconi Esclusivi Mq. 12,00 x 1/3 =	<u>Mq. 4,00</u>	
	Mq. 164,50	Tot. Mq. 164,50 circa

Stima del Valore di Mercato Futuro dei beni

Posti Auto Scoperti / Resede	Mq. 178,00 x Euro 250,00 =	Euro 44.500,00
Autorimesse	Mq. 238,50 x Euro 450,00 =	Euro 107.325,00
Abitazione Piano S1	Mq. 77,50 x Euro 900,00 =	Euro 69.750,00
Abitazioni Piano Terreno	Mq. 265,50 x Euro 1.100,00 =	Euro 292.050,00
Abitazioni Piani 1-2	Mq. 526,00 x Euro 1.200,00 =	Euro 631.200,00
Abitazione Piano 3	Mq. 164,50 x Euro 1.350,00 =	<u>Euro 222.075,00</u>
	Totale Valore di Mercato Futuro	Euro 1.366.900,00
	Arrotondabile a	Euro 1.365.000,00



Determinazione della spesa generale per la completa ultimazione del Complesso

Adempimenti Tecnico-Amministrativi Iniziali:

- S.C.I.A. Edilizia per completamento dei lavori, comprendente un progetto completo dell'opera, asseverazioni, computi metrici, calcolo integrazioni OO.UU. e Contributo C.C., fascicolo tecnico sulla copertura ecc.;
- Versamenti Contributi Integrativi OO.UU. e Contrib. Sul Costo di Costruzione;
- Riattivazione Pratica Genio Civile;
- Riattivazione Piano di Sicurezza e Coordinamento;

Ad un costo complessivo stimato di circa

Euro 35.000,00

Lavori di Ripristino Porzioni di Immobile Ammalorate:

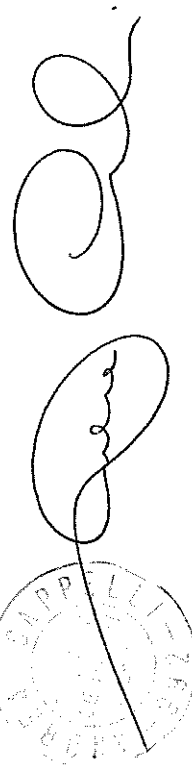
- Rifacimento Integrale delle Terrazze, comprese sottostanti massetti cementizi e guaine impermeabilizzanti;
- Nolo di Ponteggi e/o Piattaforme, ripresa intonaci sui balconi e gronde, nuova coloritura;
- Revisione integrale di tutti gli infissi (finestre, porte finestre, portoncini blindati, porte basculanti autorimesse);
- Ripresa intonaci e coloriture interne degli spazi comuni (vano scala e corridoi);
- Rifacimento parziale controsoffitti e coloriture;
- Risanamento umidità locali al piano Seminterrato;

Ad un costo complessivo stimato di circa

Euro 80.000,00

Lavori di Completamento Generali:

- Sistemi di deflusso acque meteoriche e fognature;
- Sottofondi e Pavimentazioni Generali del Resede (compresi marciapiedi);
- Recinzione Esterna del Lotto;
- Sistemazione area di ingresso al Condominio (scala e servoscala);
- Fornitura e montaggio ringhiere metalliche mancanti (comprese cimasi);
- Fornitura e montaggio infissi mancanti al piano S1;
- Finitura interna Autorimesse (rasatura e imbiancatura);
- Installazione integrale Impianto Caldaia e Autoclave;
- Impianto di Illuminazione Esterna;
- Completamento vano di alloggio contatori Enel;
- Realizzazione Pozzetti / Nicchie di Allaccio Utenze (Gas e Acquedotto);
- Fornitura e installazione integrale della struttura metallica, compresa scala a chiocciola, per l'accesso alla copertura condominiale;



- Fornitura e installazione integrale impianto a Pannelli Solari condominiale;
- Montaggio infissi interni ed esterni, già presenti in cantiere;
- Finitura interna di tutti i cavedi condominiali;
- Modifica interna di N.7 Appartamenti, mediante la demolizione parziale delle tramezzature interne, modifiche impiantistiche, pavimenti e opere di finitura (raggiungimento del requisito minimo di S.U. Mq.9,00 per le Camere);
- Adeguamento Impianto Ascensore alla Nuova Normativa EN 81/20-50 del 2014 (sostituzione impianto) e relativa immatricolazione + collaudo;
- Allacciamenti di tutti i sottoservizi (Gas – Enel – Acquedotto per N.14 Unità Abitative) e relativi collaudi;

Ad un costo complessivo stimato di circa

Euro 220.000,00

Adempimenti Tecnico-Amministrativi Finali:

- Prove di Laboratorio sui materiali (Calcestruzzo – Acciaio), pratica di Fine Lavori al Genio Civile + Relazioni Finali e/o Collaudi delle Strutture;
- Redazione di A.Q.E. (Attestato di Qualificazione Energetica), con verifica di rispondenza finale, per tutte le Abitazioni;
- Pratica di Variazione Catastale per N.7 Unità Abitative + aggiornamento Elaborato Planimetrico;
- Atto d'Obbligo Unilaterale per costituzione Vincolo di Inalienabilità separata tra le unità abitative e i parcheggi pertinenziali (L.122/89);
- Pratica di Fine Lavori con Asseverazioni dell'opera realizzata (conformità norme igienico-sanitarie, L.13-89, istruzioni tecniche sulla copertura ecc.);
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità Finale dell'intero Complesso, comprensiva di tutti gli allegati (tabelle U.I.U., Dichiarazioni di Conformità e/o Collaudi Strutturali e Impiantistici, Regolare Allacciamento ai sottoservizi ecc.);
- Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali dell'intero complesso;

Ad un costo complessivo stimato di circa

Euro 17.500,00

Per un totale stimato in circa Euro 352.500,00 al quale viene aggiunta
prudenzialmente una percentuale omnicomprensiva del 12,50%
per imprevisti e oneri finanziari

il tutto per un importo stimato di Euro 396.562,50 circa
arrotondato a Euro 395.000,00

Determinazione del Valore Commerciale Attuale



Valore Futuro del Bene	Euro 1.365.000,00
Spese necessarie per la completa ultimazione	<u>Euro 395.000,00</u>
Restano	Euro 970.000,00

Il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui essi attualmente si trovano, è quindi determinato in € 970.000,00 (diconsi Euro novecentosettantamila//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali piccole oscillazioni e/o arrotondamenti nelle superfici.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene concluso il proprio incarico e restando a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento, procede al formale inoltro dei documenti a tutti gli interessati.

Chianciano Terme li 11.05.2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Andrea Cappelli

Allegati:

- 01) Disegno con indicazione Sub. Catastale e Catalogazione Chiavi di Ingresso;
- 02) Estratto di Mappa Catastale;
- 03) Elenco Immobili + Elaborato Planimetrico agli Atti;
- 04) Copia Denuncia di Variazione Catastale Prot. SI0081801-2011 corredata da tutte le singole Planimetrie Catastali;
- 05) Visura Catastale Nominativa;
- 06) Visura Catastale Nominativa (per i Sub.16-27);
- 07) Copia ultimo Atto di Provenienza Rep.9418-2011;
- 08) Copia precedente Atto di Provenienza Rep.6182-2008;
- 09) Copia precedente Atto di Provenienza Rep.6268-2008;
- 10) Copia Dichiarazione di Fine Lavori + Attestazione di Abitabilità Annullate;
- 11) Copia Corrispondenze agli Atti e Verbale di Sopralluogo 20.09.2011;
- 12) Copia Verbale di Sopralluogo 20.09.2011 e Progetto di Fine Lavori Annullato;
- 13) Copia D.I.A.E. Prot.11.036-2009 con Progetto (ultimo Titolo Edilizio Efficace);
- 14) Documentazione Fotografica del Complesso (Rif. Inizio 2017);

