

AL TRIBUNALE DI AREZZO

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDIMENTO N° 148/2022 R.E.

PARTI IN CAUSA:

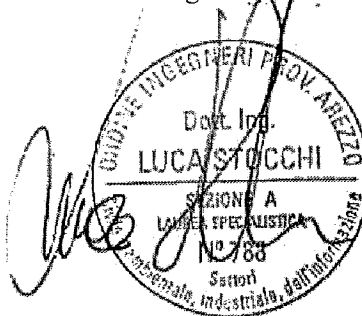
XXXXXX

CONTRO

XXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEFINITIVA

Dott. Ing. Luca Stocchi



Arezzo, 19 giugno 2023

Sommario

PERIZIA	3
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	14
ELENCO ALLEGATI	68

PERIZIA

Il sottoscritto, Ing. Luca Stocchi nato a Arezzo il 4/6/1966, libero professionista, con studio in Arezzo via della Regghia 32/F, tel. 347 3690522 ha ricevuto in data 26 gennaio 2023, dal Giudice dell'esecuzione, l'incarico di stimare un immobile oggetto dell'esecuzione n.148/2023 R.G.E.; il Giudice ha posto i seguenti quesiti (allegato 1):

*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 a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

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

RISPOSTA

Accedendo al fascicolo telematico si è constatato il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 (allegato 2) e della nota di trascrizione relativa all'Atto di pignoramento (allegato 3). La nota di trascrizione del pignoramento comprende un immobile che verrà dettagliatamente descritto ai punti successivi; i dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto ecc. indicati nel pignoramento sono conformi alle visure catastali. Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e gli eventuali vincoli e servitù verranno elencati al paragrafo 3.

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEL TITOLO DI PROVENIENZA

La certificazione notarile depositata dall'avvocato di parte creditrice, nel ventennio preso in esame alla data del 22 settembre 2022, riporta la seguente provenienza:

a xxxxxx, la piena proprietà dell'immobile in Arezzo, Foglio 175, Particella 344, Subalterno 14, è pervenuta per atto di compravendita del 10/04/1978, Numero di repertorio 0, Notaio xxxxxx trascritto il 06/05/1978 nn. xxxxxx da potere di xxxxxx nato ad Arezzo il xxxxxx (Allegato 9 - atto compravendita Notaio xxxxxx).

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

RISPOSTA

Identificazione catastale della proprietà (informazioni riportate negli atti del catasto al 01/03/2023 e 29/03/2023):

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, **Particella 344, Subalterno 14** (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5);

Classamento: Rendita: Euro 759,19, Zona censuaria 1,

Categoria A/2 a), Classe 4, Consistenza 7 vani;

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 152, Piano 3;

Dati di superficie: Totale: 218 mq, Totale escluse aree scoperte b): 211 mq;

Intestati catastali

1. xxxxxx (xxxxxx)

nato a xxxxxx (AR) il xxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Bene comune non censibile (BCNC) - Partita speciale A;

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, **Particella 344, Subalterno 28** (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5);

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 148, Piano T.

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"-
cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

Per i titoli provenienza si veda il paragrafo 1.

Per la conformità urbanistica si riferirà al successivo paragrafo 11.

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

RISPOSTA

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 2 - certificazione notarile, depositata dall'avvocato di parte creditrice nel ventennio preso in esame alla data del 22 settembre 2022 e allegato 3 - ispezioni ipotecarie e nota di trascrizione del pignoramento, dove è riportata anche l'ispezione ipotecaria effettuata al sig. xxxxxx senza applicare restrizioni);

- ISCRIZIONE NN. xxxxxx del 12/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del xxxxxx, Numero di repertorio xxxxxx, emesso da TRIBUNALE, Sede AREZZO,

A favore di xxxxxx, Sede xxxxxx,

Codice fiscale xxxxxx,

contro xxxxxx, Nato il xxxxxx a xxxxxx (AR),

Codice fiscale xxxxxx,

capitale € 635.000,00, Totale € 700.000,00,

Grava su Arezzo sezione Urbana A Foglio 175, Particella 344, Sub. 14,

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE NN. xxxxxx del 01/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE, nascente da DECRETO INGIUNTIVO del xxxxxx, Numero di repertorio xxxxxx, emesso da TRIBUNALE DI AREZZO, Sede AREZZO,

A favore di xxxxxx, Sede AREZZO, Codice fiscale xxxxxx (Domicilio ipotecario eletto xxxxxx),

contro xxxxxx Nato il xxxxxx a xxxxxx (AR),

Codice fiscale xxxxxx,

capitale € 308.608,78, Totale € 220.000,00,

Grava su Arezzo, sezione Urbana A, Foglio 175, Particella 344, Sub. 14;

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE NN. xxxxxx del 28/11/2016, IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del xxxxxx, Numero di repertorio xxxxxx, emesso da xxxxxx, Sede xxxxxx.

A favore di xxxxxx, Sede xxxxxx, Codice fiscale xxxxxx (Domicilio ipotecario eletto xxxxxx),

contro xxxxxx Nato il xxxxxx a xxxxxx (AR),

Codice fiscale xxxxxx

capitale € 52.872,74, Totale € 105.745,48

Grava su Arezzo, sezione Urbana A, Foglio 175, Particella 344, Sub. 14;

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE NN. xxxxxx del 13/09/2022, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del xxxxxx, Numero di repertorio xxxxxx emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO, Sede AREZZO.

A favore di xxxxxx, Codice fiscale xxxxxx,
contro xxxxxx, Nato il xxxxxx a xxxxxx (AR),
Codice fiscale xxxxxx

Grava su Arezzo sezione Urbana A, Foglio 175, Particella 344, Sub. 14.

Si evidenzia che:

- **il Bene comune non censibile (BCNC)** - Partita speciale A;

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, Particella 344, Subalterno 28 (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5); Indirizzo: CORSO ITALIA n. 148, Piano T,
non è stato oggetto di pignoramento;

- è stato registrato l'accesso non produttivo (ispezione ipotecaria n. T163834 e n. T169366 del 29.03.2023, Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie e nota di trascrizione del pignoramento agg. nota compravendita), per la nota di TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/1978 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx, relativa al titolo di provenienza.

VINCOLI ARTISTICI STORICI ARTISTICI, AMBIENTALI ECC.

Immobile appartenente al “PALAZZO FOSSOMBRONI” di Arezzo.

Il Comune di Arezzo ha identificato l’immobile nell’area del Centro Storico del Capoluogo, comparto 13, isolato 58, unità volumetrica e pertinenza 7.

Edificio di rilevante valore architettonico ed ambientale (classificati con “RV”), significativi per identità storica, per i quali deve essere assicurata la conservazione tipologica, strutturale e formale;

Interventi edilizi consentiti:

A) manutenzione ordinaria (A)

B) manutenzione straordinaria (B)

C) restauro e risanamento conservativo (C).

Immobile tutelato ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2002, art. 136.

(estratto dalla normativa vigente sull'area selezionata, allegato 7 - normativa edilizia e urbanistica).

Edificio vincolato ai sensi della legge 1089/'39.

- 4) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

RISPOSTA

Inoltre in data 18/04/2023 l'Amministratore di condominio comunica al Perito:

“1) *l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;*

L'immobile non è dotato di Regolamento di Condominio.

2) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con indicazione della quota millesimale; Nel condominio, non vi sono spese fisse in quanto ogni spesa è soggetta alle variazioni di mercato per quanto riguarda le utenze ed alle modifiche delle condizioni di intervento per quanto concerne le opere di manutenzione, sia ordinarie sia straordinarie. Per dare riscontro alle spese attuali, si allega l'ultimo preventivo per l'anno 2022. Le quote millesimali del Sig. xxxxxx sono indicate nel prospetto di ripartizione del Preventivo 2022.*

3) *eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto);*

Con l'assemblea del 25/05/2022, il condominio si era attivato per le verifiche inerenti gli interventi ammessi al Superbonus di cui al D.L. 34/2020, con particolare riguardo alla possibilità di installare un ascensore condominiale. Stante l'impossibilità di individuare un General Contractor che si assumesse i crediti fiscali, tali spese, per complessivi €. 5.637,60, non sono state ancora sostenute.

4) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data corrente; Anno 2021 restano da pagare €. 2.824,40 complessivi per pulizie, acqua ed amministrazione Anno 2022 restano da pagare €. 3.520,37 complessivi per pulizie, acqua, energia elettrica ed amministrazione Anno 2023 (1° quadrimestre) restano da pagare €. 2.629,00 complessivi per pulizie, acqua, energia elettrica ed amministrazione;

5) L'amministratore dichiara che non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato promossi dall'Amministrazione condominiale o da altri Condomini.”.

“...situazione delle quote condominiali:

€ 9.892,07 saldo contabile consuntivo al 31/12/2020

€ -2.700,00 versamenti effettuati nell'anno 2021 per pagamento quote pregresse

€ 1.117,05 totale consuntivo spese anno 2021

€ 1.524,00 per quote preventive al 31/12/2022 (quota preventiva €. 127,00 x 12 mesi)

€ 508,00 per saldo quote preventive al 30/04/2023 (quota preventiva €. 127,00 x 4 mesi)

€ -250,00 versamento effettuato il 27/07/2022;

€ 10.091,12 Totale a debito, salvo conguaglio quote 2022 e 2023”

(Allegato 28 - Vincoli e oneri di natura condominiale)

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

RISPOSTA

Non rilevati.

6) *referisca 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;

RISPOSTA

Per l'elenco dettagliato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si veda il paragrafo 3, l'allegato 2 per la certificazione notarile e l'allegato 3 per le ispezioni ipotecarie e nota di trascrizione del pignoramento.

Riepilogo sintetico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. xxxxxx del 12/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 04/07/2012, Numero di repertorio xxxxxx, emesso da TRIBUNALE, Sede AREZZO,

A favore di xxxxxx, Sede xxxxxx,

contro xxxxxx, Nato il xxxxxx a xxxxxx (AR),

capitale € 635.000,00, Totale € 700.000,00,

Spese di cancellazione = € 3.594,00

- ISCRIZIONE NN. xxxxxx del 01/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE, nascente da DECRETO INGIUNTIVO del xxxxxx, Numero di repertorio xxxxxx, emesso da TRIBUNALE DI AREZZO, Sede AREZZO,
A favore di xxxxxx, Sede xxxxxx
contro xxxxxx Nato il xxxxxx a xxxxxx (AR),
capitale € 308.608,78, Totale € 220.000,00,
Spese di cancellazione = € 1.194,00
- ISCRIZIONE NN. xxxxxx del 28/11/2016, IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del xxxxxx, Numero di repertorio xxxxxx, emesso da xxxxxx, Sede xxxxxx.
A favore di xxxxxx, Sede xxxxxx,
capitale € 52.872,74, Totale € 105.745,48
Spese di cancellazione = € 622,73
- TRASCRIZIONE NN. xxxxxx del 13/09/2022, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del xxxxxx, Numero di repertorio xxxxxx emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO, Sede AREZZO.
A favore di xxxxxx,
contro xxxxxx, Nato il xxxxxx a xxxxxx (AR),
Spese di cancellazione = € 294,00

Riepilogo delle spese di cancellazione per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli =
€ 3.594,00 + € 1.194,00 + € 622,73 + € 294,00 = € 5.704,73

Le informazioni catastali sono riportate al paragrafo 9, quelle urbanistiche al paragrafo 11.

7) *descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;*

RISPOSTA

Identificazione catastale della proprietà (informazioni riportate negli atti del catasto al 01/03/2023 e 29/03/2023):

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, **Particella 344, Subalterno 14** (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5);

Classamento: Rendita: Euro 759,19, Zona censuaria 1,

Categoria A/2 a), Classe 4, Consistenza 7 vani;

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 152, Piano 3;

Dati di superficie: Totale: 218 mq, Totale escluse aree scoperte b): 211 mq;

Intestati catastali

1. xxxxxx (CF xxxxxx)

nato a xxxxxx (AR) il xxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Bene comune non censibile (BCNC) - Partita speciale A;

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, **Particella 344, Subalterno 28** (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5);

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 148, Piano T.

Si evidenzia che il Bene Comune Non Censibile (BCNC) sopra riportato, non è stato oggetto di pignoramento ed è posto a servizio del bene pignorato, come già comunicato al G.E. in data 01/05/2023.

L'appartamento è ubicato al terzo piano del Palazzo Fossombroni nel centro di Arezzo e si sviluppa su tre livelli. All'immobile si accede dal piano terra di Corso Italia n. 152, percorrendo un androne d'ingresso si raggiunge il corpo scala condominiale (B.C.N.C. sub. 28) che conduce al terzo piano dove è ubicato il pianerottolo d'ingresso all'appartamento. Non ci sono ulteriori appartamenti posti a piano terzo. L'immobile (catastralmente identificato a piano primo) è composto da una cucina con ripostiglio, un pranzo-soggiorno, due disimpegni, due camere e due bagni con antibagno; ad un ulteriore piano (catastralmente identificato come piano secondo) sono posti un soppalco che affaccia su una camera, e un piccolo ambiente raggiungibile da una scala posta in uno dei due disimpegni; dal piccolo ambiente, percorrendo una scala, si raggiunge un piccolo terrazzo posto all'ultimo piano (catastralmente identificato come piano terzo).

La superficie commerciale è di circa mq 218, le falde di copertura e di sottotetto in molti ambienti sono inclinate e le altezze utili interne sono variabili, inoltre all'interno dell'appartamento sono presenti alcuni gradini e scale metalliche.

L'appartamento ha i due terrazzi ubicati a sud-est ma non ha affacci diretti su Corso Italia. Sugli altri lati si affaccia su corti interne e coperture degli immobili adiacenti.

La struttura portante è costituita da muratura di pietra e mattoni, i solai di copertura sono principalmente realizzati con travi e travetti in legno e pannelle in laterizio, si evidenzia una piccola parte del solaio posto a piano secondo realizzato a voltine con travi in acciaio e mattoni.

I pavimenti della zona giorno sono in laterizio, nella zona notte sono in parquet, mentre nei bagni sono in monocottura con rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni sono principalmente in legno con vetrocamera e sono sprovvisti di taglio termico. Alcuni infissi hanno le persiane in legno. Gli infissi interni sono il legno tamburato, mentre la porta di accesso all'appartamento è in legno massello ed è provvista di chiusura di sicurezza.

I termosifoni sono in alluminio e la caldaia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è posta nel ripostiglio adiacente alla cucina.

Nella terrazza posta piano secondo è stato realizzato un piccolo forno a legna.

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

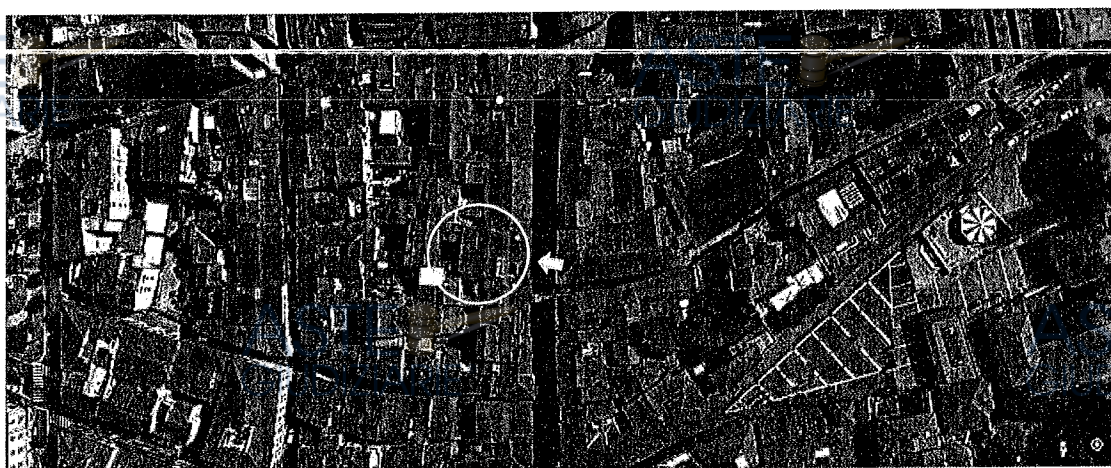
- acqua potabile comunale con unica fornitura per più condomini;
- gas con contatore posto all'interno della cucina;
- elettrico sottotraccia con contatori posti nell'androne di ingresso a piano terra;
- citofonico;
- telefonico;
- televisivo.

Non sono state rinvenute certificazioni di conformità degli impianti, e non è possibile stabilire se sono a norma con le vigenti normative, né il loro costo per l'eventuale regolarizzazione.

Internamente l'immobile è in normale stato di manutenzione.

Esternamente la facciata del Palazzo Fossombroni lungo Corso Italia è in buono stato di manutenzione, mentre le altre murature perimetrali esterne dell'immobile sono in un pessimo stato di conservazione. Si evidenzia la presenza di infiltrazioni di acqua dalla terrazza posta a piano primo, verso l'appartamento sottostante.

RILIEVO FOTOGRAFICO





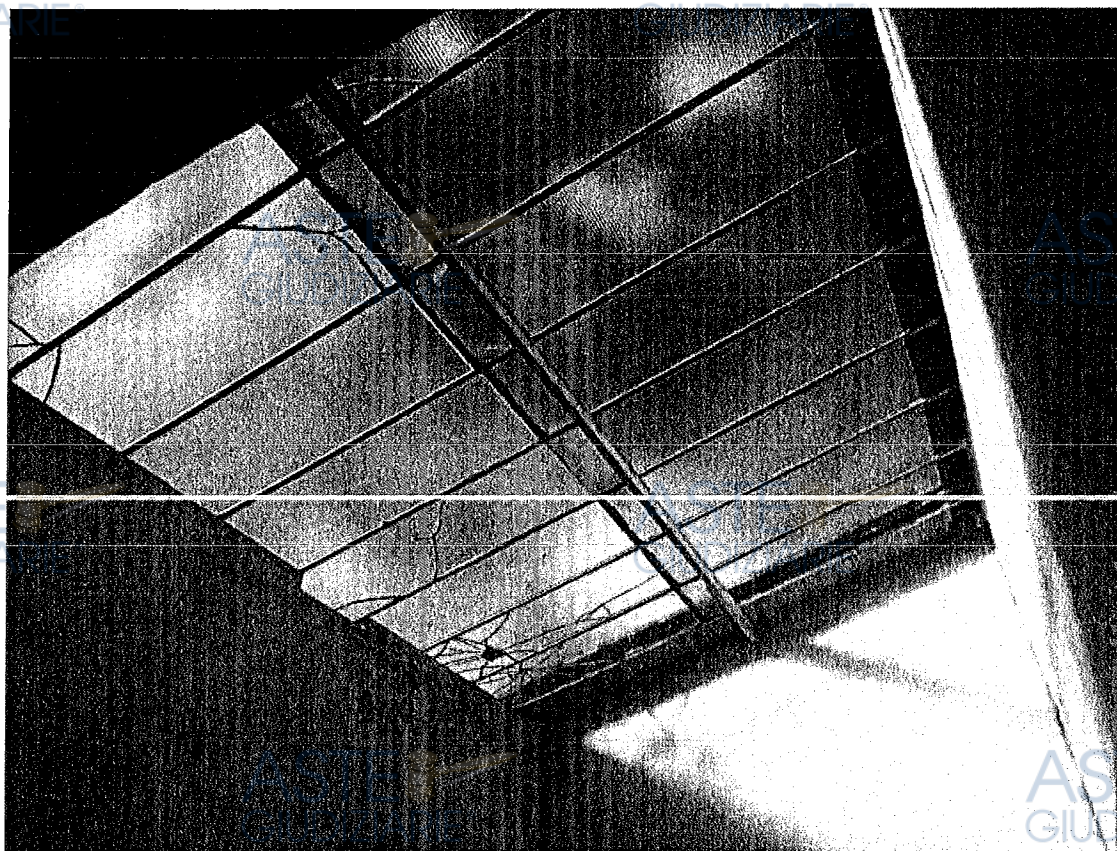
Il immobile oggetto di procedura non ha affaccio su Corso Italia

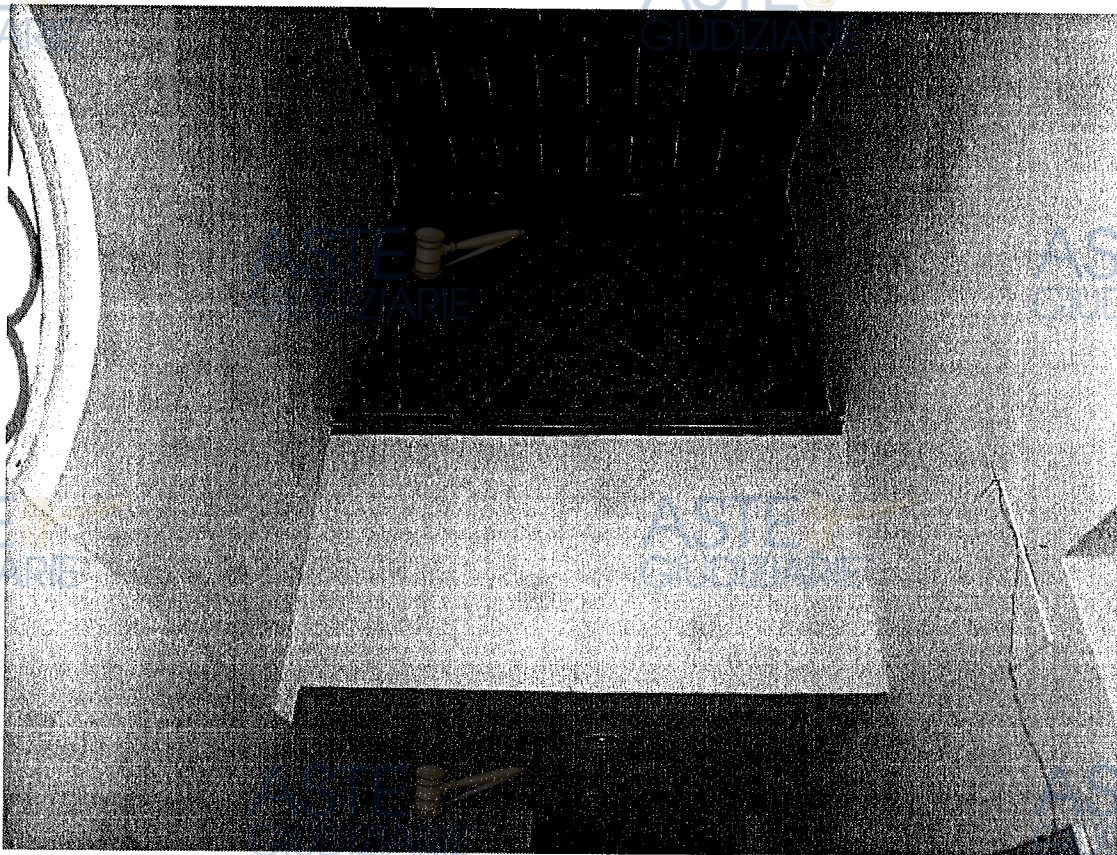


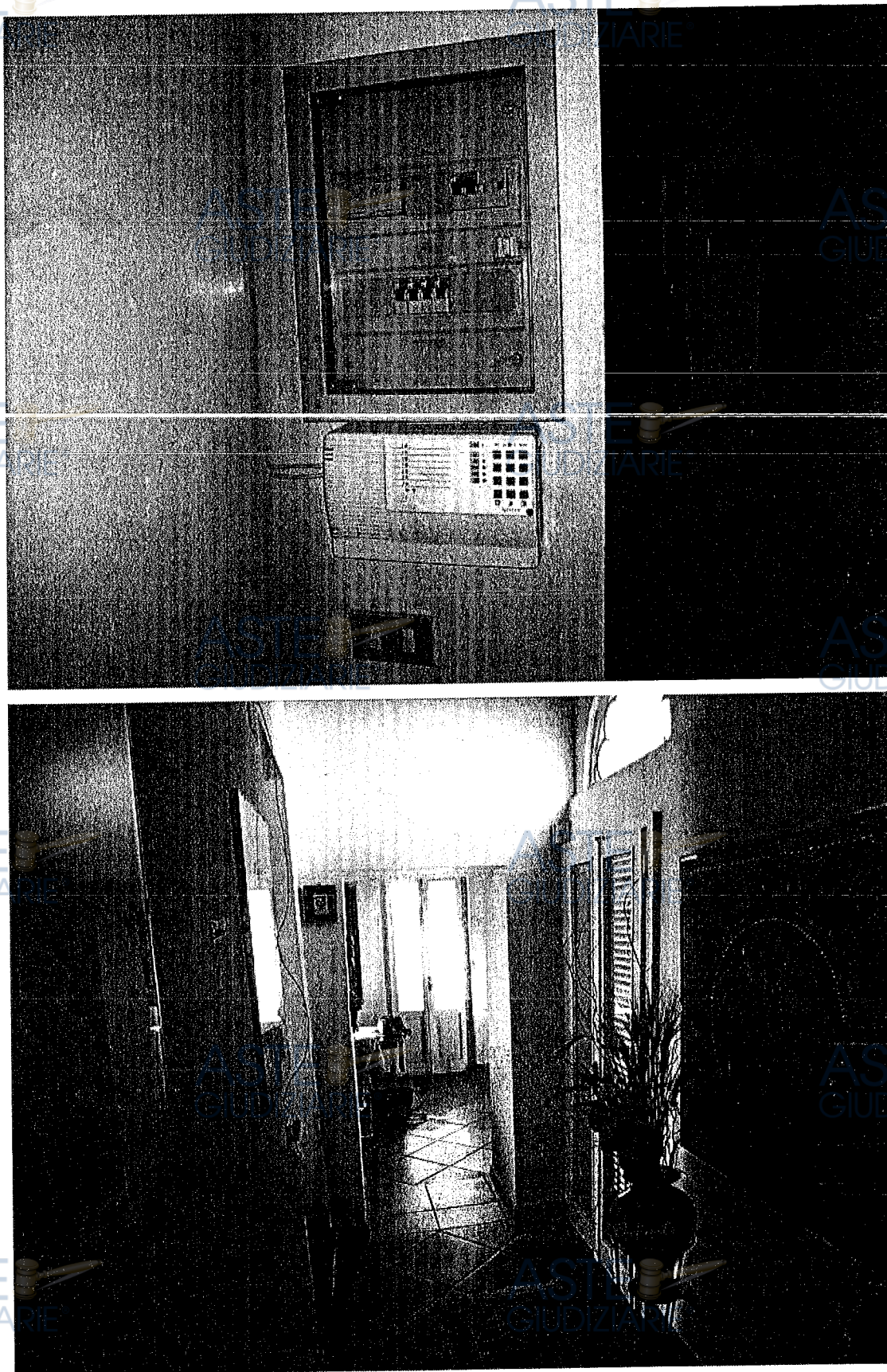


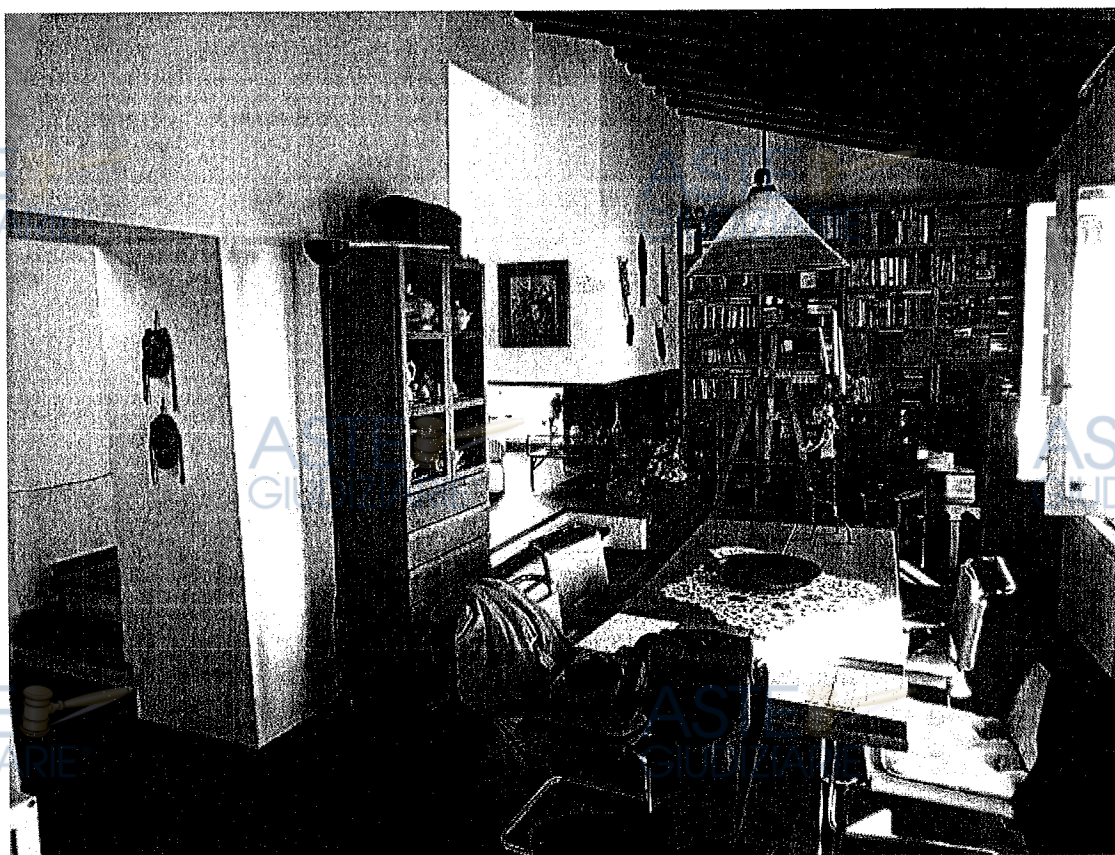


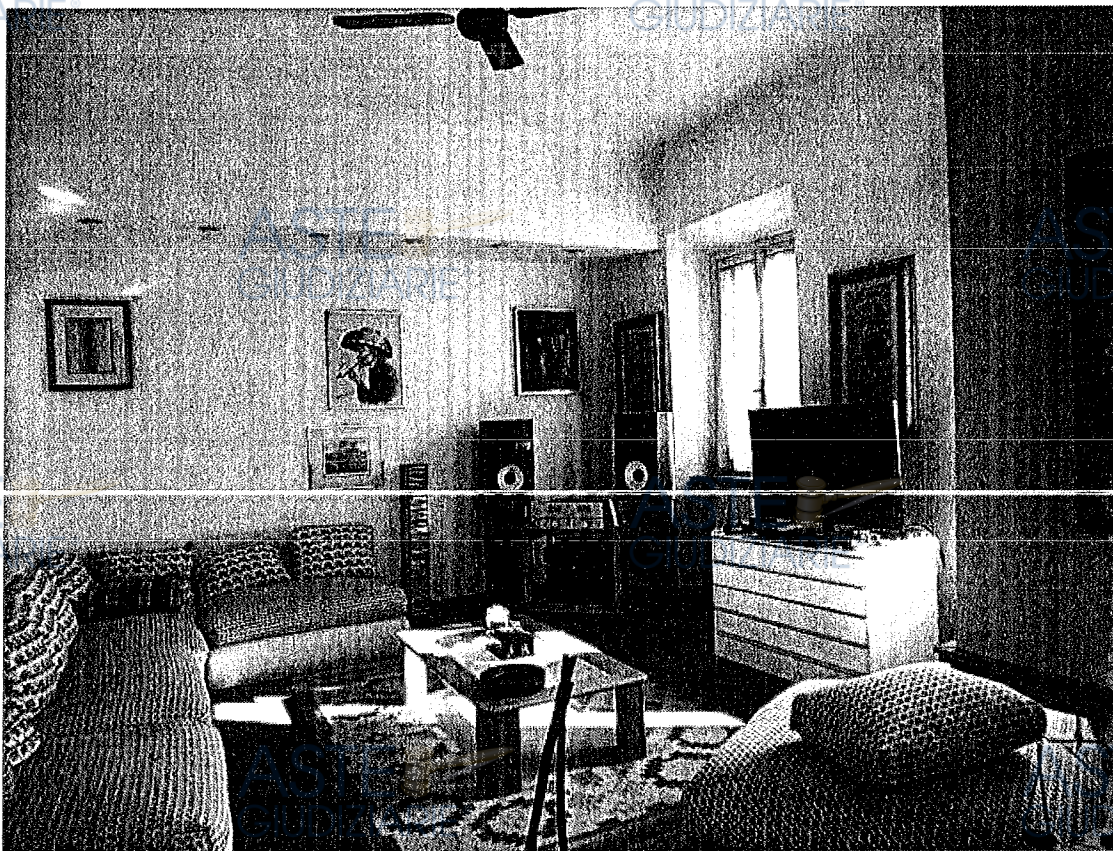


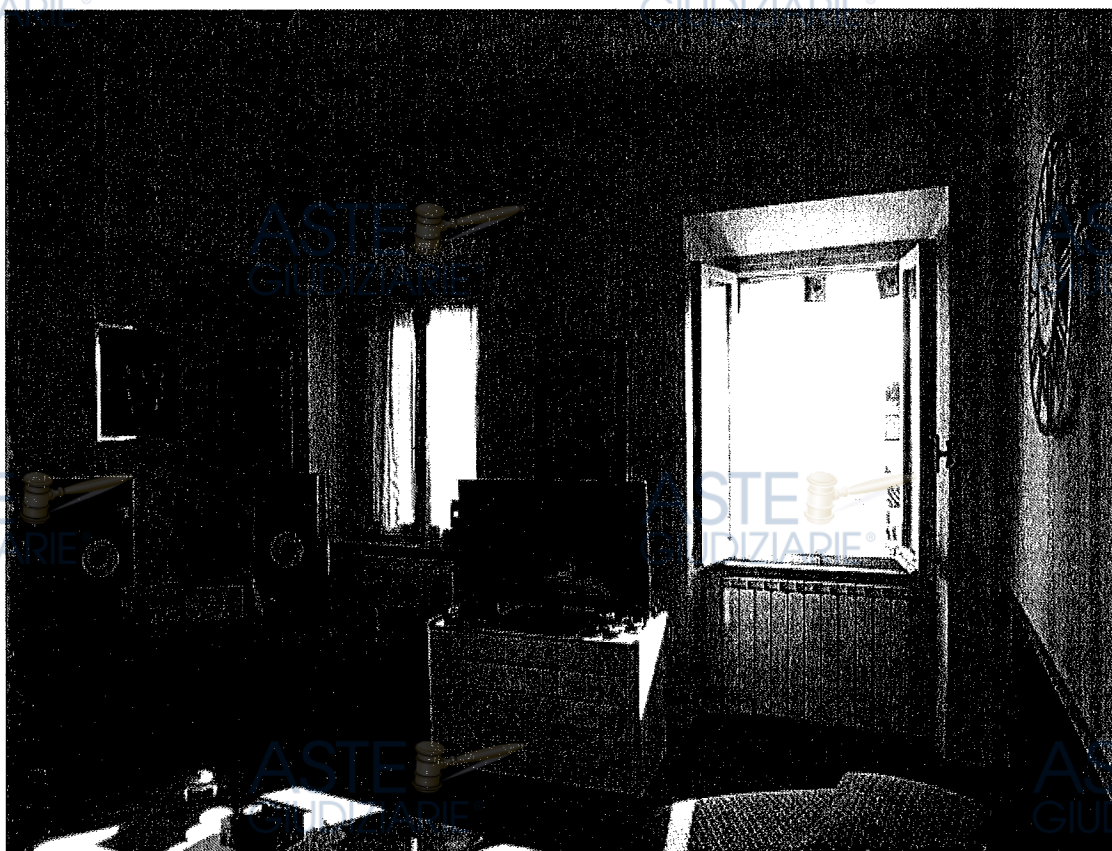


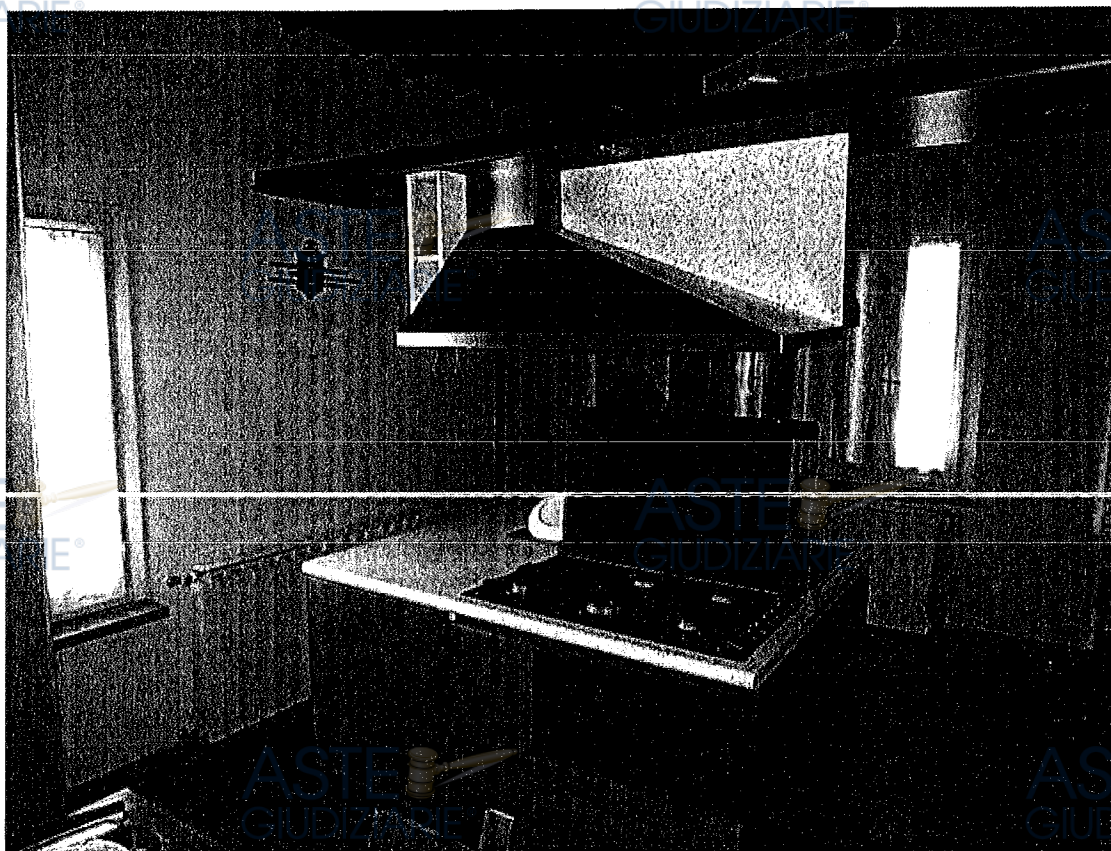






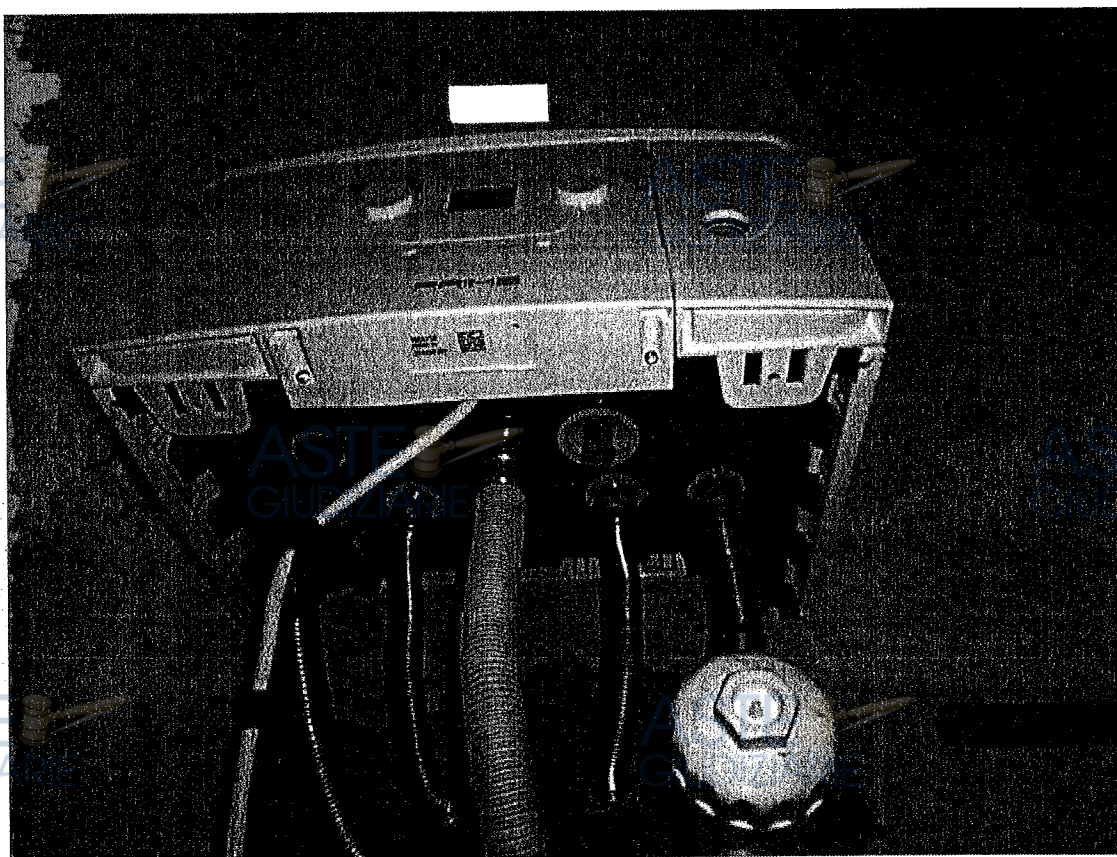
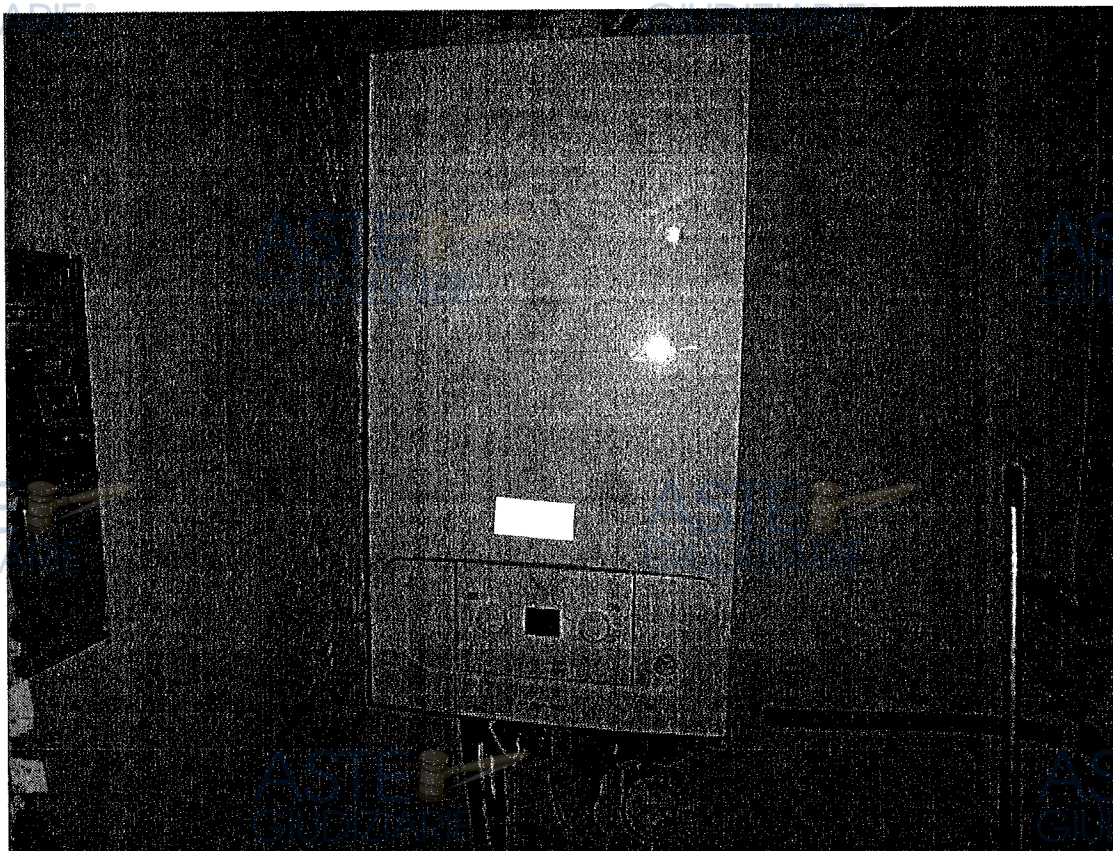


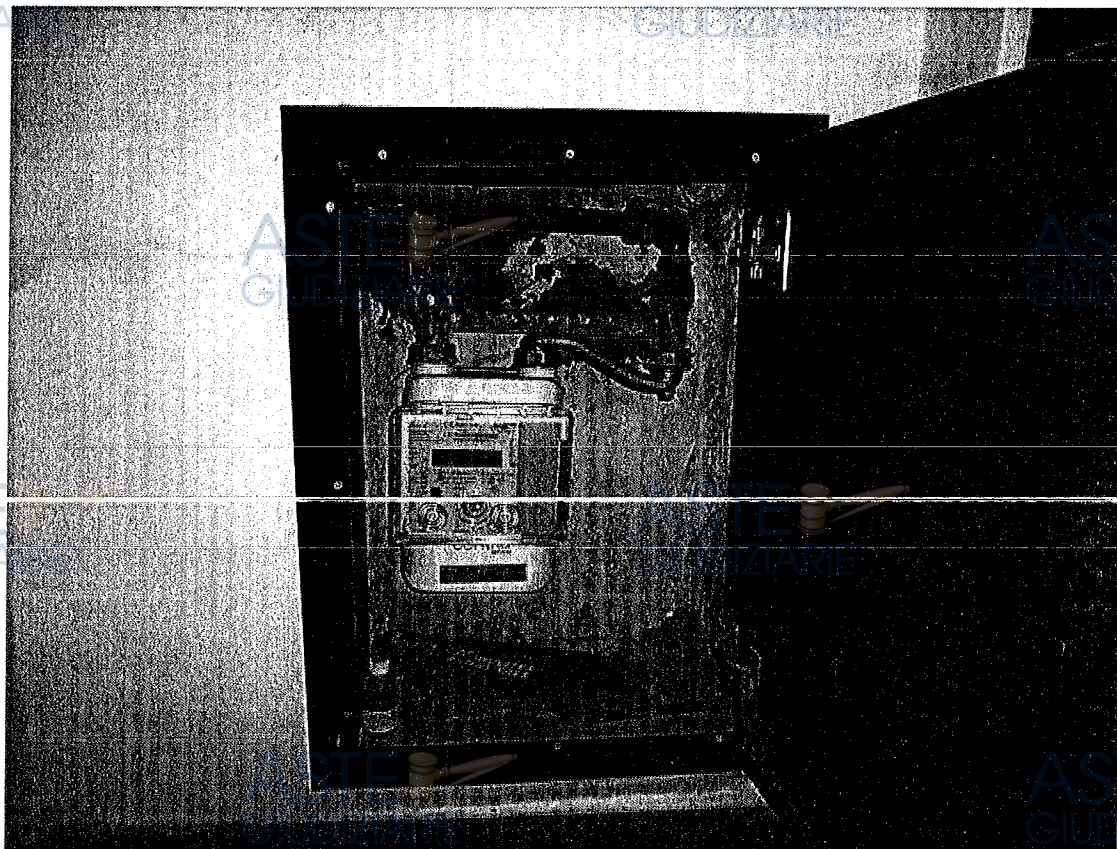










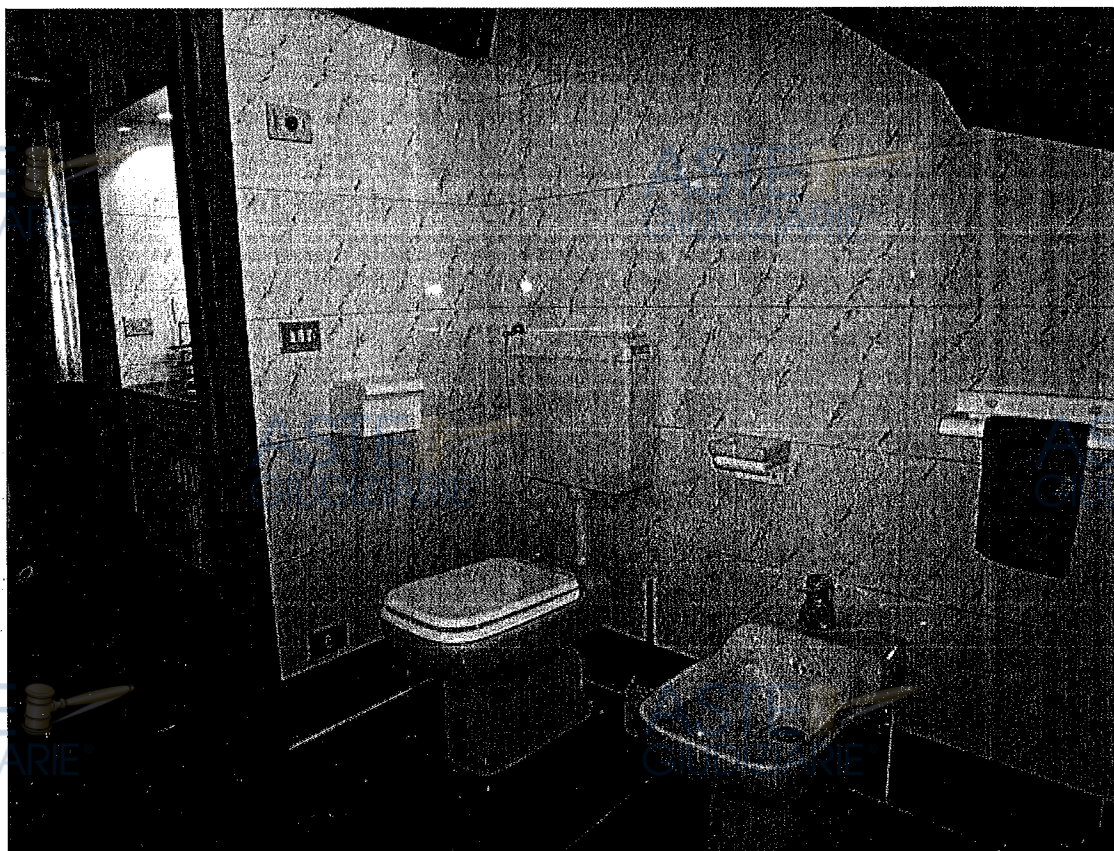
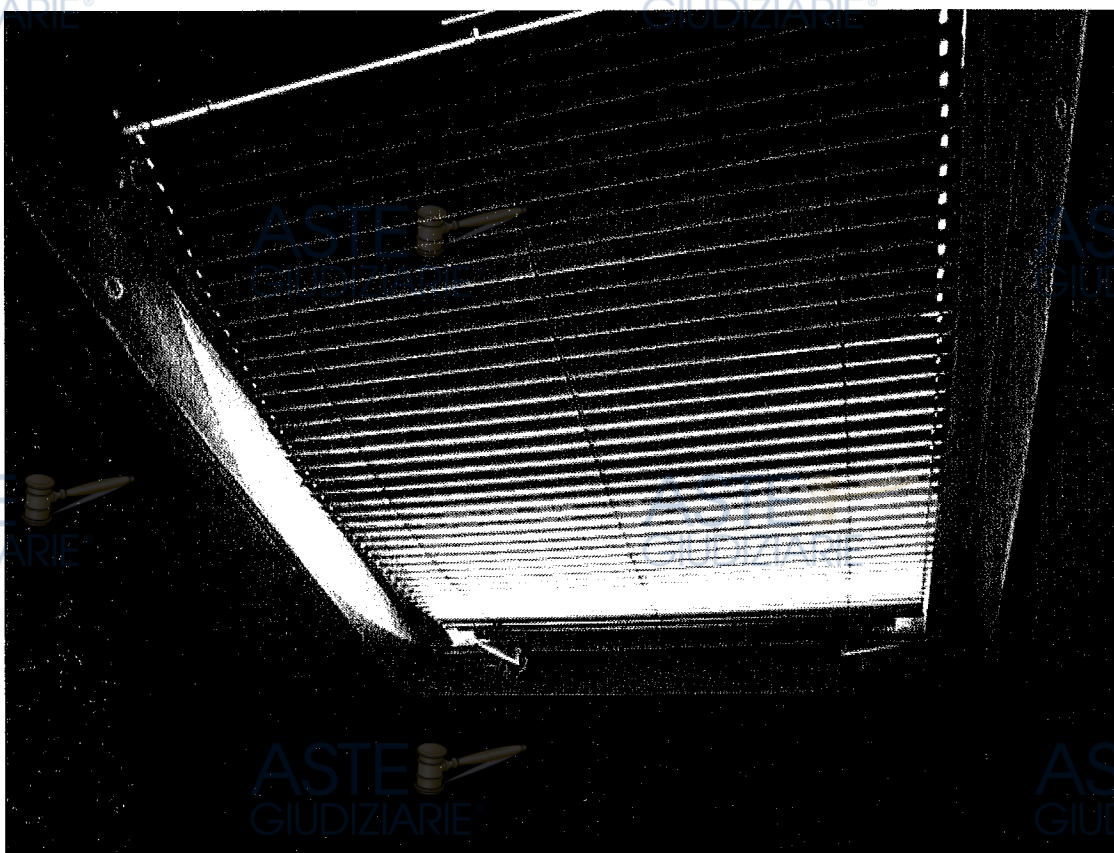


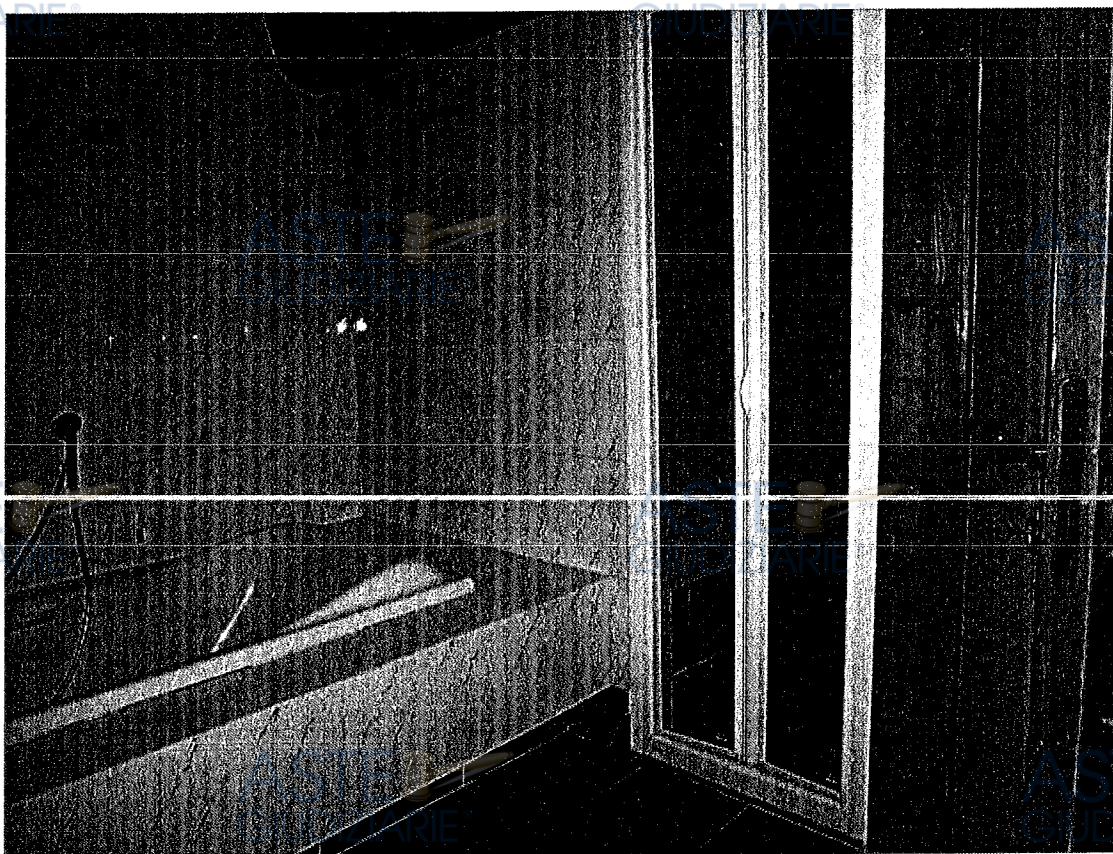




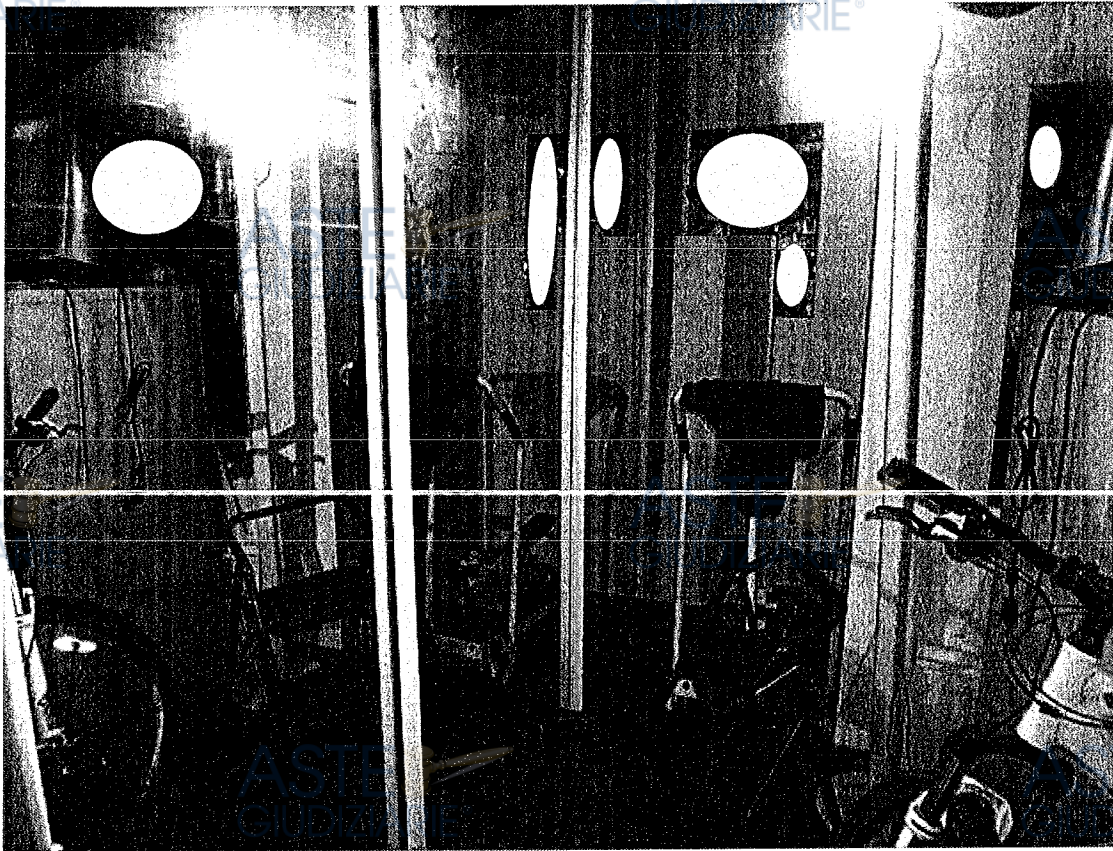












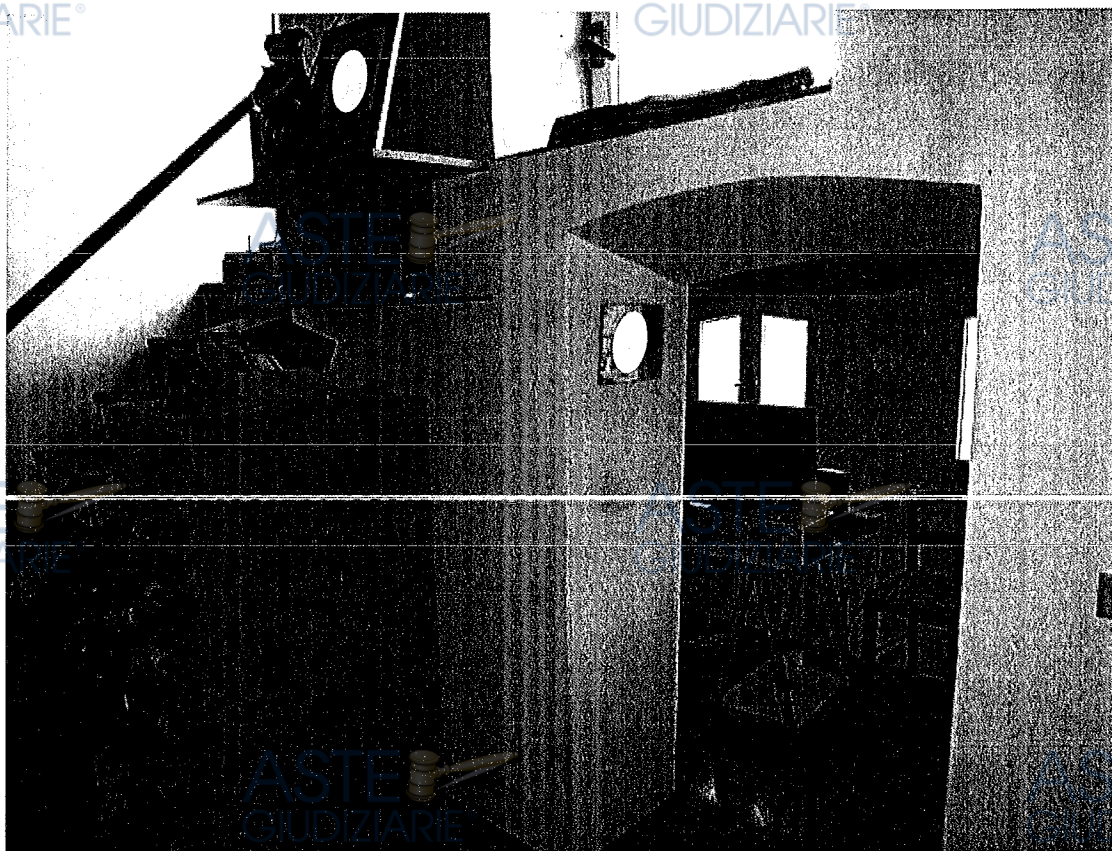


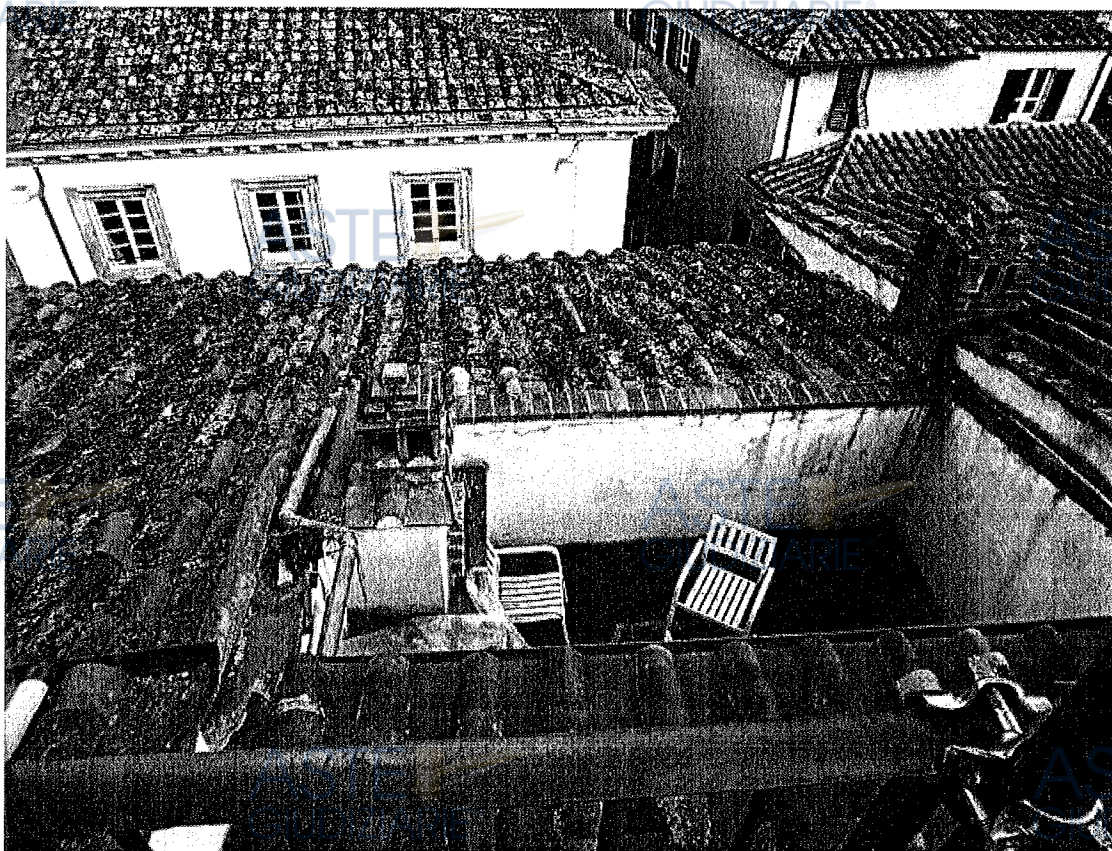




















8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

RISPOSTA

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto ecc. indicati nel pignoramento sono conformi con i dati contenuti nelle visure catastali (come da confronto tra nota di trascrizione del pignoramento in allegato 3 e visure catastali in allegato 5).

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

RISPOSTA

La planimetria Catastale (Allegato 6 - Planimetria catastale) corrisponde con la planimetria allegata alla pratica edilizia n. xxxxxx del 04.12.2006 (Allegato 20 - Pratica edilizia 2006-²).

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

RISPOSTA

Immobile appartenente al "PALAZZO FOSSOMBRONI" di Arezzo.

Il Comune di Arezzo ha identificato l'immobile nell'area del Centro Storico del Capoluogo, Comparto 13, Isolato 58, Unità volumetrica e pertinenza 7.

Edificio di rilevante valore architettonico ed ambientale (RV);

Interventi edilizi consentiti:

A) manutenzione ordinaria (A)

B) manutenzione straordinaria (B)

C) restauro e risanamento conservativo (C).

Immobile tutelato ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2002, art. 136 e successive integrazioni e modificazioni, "immobili ed aree di notevole interesse pubblico".

Estratto dalla normativa vigente sull'area selezionata, per ulteriori approfondimenti e chiarimenti visionare l'allegato 7 - normativa edilizia e urbanistica.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

RISPOSTA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.05.2023, l'immobile risulta **non conforme** con la planimetria allegata alla pratica edilizia n. xxxxxx del 04.12.2006 (Allegato 20 - Pratica edilizia 2006- xxxxxx). Non sono state rinvenute presso gli archivi comunali dichiarazioni di agibilità.

Le seguenti pratiche Edilizie risultano irreperibili:

- pratica edilizia 2013/ xxxxxx intestatario xxxxxx;
- pratica edilizia 2010/ xxxxxx per accertamento p.g. xxxxxx;
- pratica C/1986/ xxxxxx CONDONO intestato xxxxxx.

(Allegato 10 - Comunicazione irreperibilità pratiche edilizie).

Pratiche edilizie rinvenute sull'immobile oggetto di procedura:

1. Pratica Edilizia n. 1986/xxxxxx del xxxxxx, intervento di Restauro e Risanamento Conservativo a piano secondo (appartamento di proprietà del Sig. xxxxxx) - art.135 c.2, c) LR 65/2014, protocollo n. GE/1986/ xxxxxx del xxxxxx;

Intestatario principale: xxxxxx;

Provvedimento: PRO/A/1987/ xxxxxx del xxxxxx,

Autorizzazione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx

(Allegato 11 - Pratica edilizia 1986- xxxxxx);

2. Pratica Edilizia n. C/1986/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Condono - Art.31 l.47/85 mod. b/4/III OB.00784000-00292000, prot. GE/1986/ xxxxxx del xxxxxx;

Intestatario: xxxxxx

(Pratica edilizia 1986-18987 non reperibile e Allegato 10);

3. Pratica Edilizia n. 1987/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Manutenzione Straordinaria per opere che hanno interessato il rifacimento di una porzione della copertura e della gronda - art.135 c.2, b) LR 65/2014, protocollo n. GE/1987/ xxxxxx del xxxxxx;

Intestatario principale: xxxxxx;

Intestatario: xxxxxx;

Provvedimento: PRO/A/1988/ xxxxxx del xxxxxx,

Autorizzazione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx

(Allegato 13 - Pratica edilizia 1987- xxxxxx);

4. Pratica Edilizia n. 1988/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Restauro e Risanamento Conservativo, Variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx, per lavori eseguiti a piano secondo e per opere effettuate su una porzione di solaio in comune con il Sig. xxxxxx posto a piano terzo, protocollo n. GE/1988/ xxxxxx del xxxxxx;

Intestatario principale: xxxxxx

Autorizzazione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx

(Allegato 14 - Pratica edilizia 1988- xxxxxx);

5. Pratica Edilizia n. 1993/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Sanatoria - L. 47/85, per rinnovo di contestuale autorizzazione e variante per l'ultimazione dei lavori interni a piano secondo all'Autorizzazione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx (appartamento di proprietà del Sig. _____, porzione di solaio in comune con il Sig. xxxxxx proprietario dell'appartamento posto a piano terzo), protocollo n. GE/1993/ xxxxxx del xxxxxx; Intestatario principale: xxxxxx
Provvedimento: PRO/A/1996/ xxxxxx del xxxxxx,
Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. xxxxxx del xxxxxx
(Allegato 15 - Pratica edilizia 1993- xxxxxx);
6. Pratica Edilizia n. 1995/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Manutenzione Straordinaria per opere urgenti atte alla salvaguardia della pubblica incolumità consistenti nello “...smontaggio dell'architrave in pietra della finestra e nella rimozione delle parti pericolanti di intonaco delle facciate prospicienti il cortile interno...” - Art.8 D.L. 498/95, protocollo n. GE/1995/ xxxxxx del xxxxxx;
Intestatario principale: xxxxxx
(Allegato 16 - Pratica edilizia 1995- xxxxxx);
7. Pratica Edilizia n. 1996/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Voltura Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. xxxxxx del xxxxxx e Autorizzazione in Sanatoria Ex Art. 13 L. 47/85, protocollo n. GE/1996/ xxxxxx del xxxxxx;
Intestatario principale: xxxxxx;
Provvedimento: PRO/O/1996/ xxxxxx del xxxxxx,
Concessione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx
(Allegato 17 - Pratica edilizia 1996- xxxxxx);
8. Pratica Edilizia n. 1997/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Manutenzione Straordinaria, per opere di manutenzione ed adeguamento degli impianti idrici elettrici e del gas metano. “...L'intervento prevede il risanamento delle dorsali di alimentazione delle singole utenze del condominio per le adduzioni gas metano ed acqua potabile...” - art.135 c.2 b) LR 65/2014, protocollo n. GE/1997/ xxxxxx del xxxxxx.
Intestatario principale: xxxxxx;
Provvedimento: PRO/A/1998/ xxxxxx del xxxxxx, Autorizzazione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx.
(Allegato 18 - Pratica edilizia 1997- xxxxxx);

9. Pratica Edilizia n. 2006/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Restauro e Risanamento Conservativo su una porzione della copertura e nelle facciate del Palazzo Fossombroni, art.79, c.2, lett. c, L.R. 01/05 - DIA per Manutenzione Ordinaria e Restauro art.79, c.2, lett. a, L.R. 01/05 e art. 10 del Regolamento Edilizio Comunale - art.135, c.2, lett. c, L.R. 65/2014, prot. GE/2006/ xxxxxx del xxxxxx;
Intestatario: xxxxxx
(Allegato 19 - Pratica edilizia 2006- xxxxxx);
10. Pratica Edilizia n. 2006/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Manutenzione Straordinaria - art.135, c.2, b), LR 65/2014, comunicazione lavori d'urgenza art. 10 bis del R.E, a causa di un'infiltrazione di acqua da una terrazza, prot. GE/2006/ xxxxxx del xxxxxx;
Intestatario: xxxxxx
(Allegato 20 - Pratica edilizia 2006- xxxxxx);
11. Pratica Edilizia n. 2006/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Manutenzione Straordinaria per lavori necessari al "...ritrovamento e sostituzione della tubazione di scolo acque parziale della terrazza..." - art.135, c.2, b) LR 65/2014, prot. GE/2006/ xxxxxx del xxxxxx;
Intestatario: xxxxxx
(Allegato 21 - Pratica edilizia 2006- xxxxxx);
12. Pratica Edilizia n. 2010/ xxxxxx del xxxxxx, intervento di Manutenzione Ordinaria, per lavori di "... nuova imbiancatura del vano scala condominiale, con colori e materiale uguali a quelli esistenti..." - art.136, c.1, LR 65/2014, prot. GE/2010/ xxxxxx del xxxxxx;
Intestatario principale: xxxxxx
(Allegato 22 - Pratica edilizia 2010- xxxxxx);
13. Pratica Edilizia n. 2010/ xxxxxx del xxxxxx, per accertamento di P.G., Trasmissione Atti xxxxxx, prot. GE/2010/ xxxxxx del xxxxxx;
Intestatario: xxxxxx
(Allegato 23 - Pratica edilizia 2010- xxxxxx non reperibile e Allegato 10);
14. Pratica Edilizia n. 2013/ xxxxxx del xxxxxx per l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo - art.135, c.2, c), LR 65/2014, prot. GE/2013/ xxxxxx.
Intestatario: xxxxxx
(Allegato 24 - Pratica edilizia 2013- xxxxxx non reperibile e Allegato 10).

in riferimento alla planimetria allegata alla pratica edilizia n. xxxxxx del xxxxxx.2006, si riportano di seguito le principali difformità rilevate durante il sopralluogo del 03.05.2023:

- diversa disposizione di alcune murature interne;
- la tramezzatura muraria che separa la soffitta dalla camera non è presente e la camera risulta di dimensioni più ampie;
- la tramezzatura che separa il bagno dalla soffitta non è presente e il bagno risulta di dimensioni più ampie;
- presenza di una apertura tra la cucina e la zona pranzo;
- diversa rappresentazione di alcuni gradini interni;
- una delle due finestre nel locale cucina (finestra esposta a nord-est) non risulta rappresentata sia nell'elaborato progettuale che nella planimetria catastale;
- diversa posizione della piccola finestra nel locale ripostiglio adiacente alla cucina,
- difformità delle altezze interne;
- presenza di un piccolo forno a legna nella terrazza del piano primo (si precisa che sia nella pratica edilizia che nella planimetria catastale il primo livello dell'immobile è identificato a piano primo, lo stesso livello è ubicato a piano terzo dell'edificio) e difformità delle dimensioni della terrazza;
- presenza di alcuni controsoffitti.

si precisa che

Gli abusi riscontrati si possono sanare solo previo parere della Soprintendenza.

In relazione alla finestra nel locale cucina esposta a nord-est, se non viene dimostrato l'errore grafico di rappresentazione nelle planimetrie edilizie e catastali, dovrà essere chiusa a cura e spese dell'acquirente.

Nell'eventualità che a seguito dell'istruttoria comunale, successivamente all'acquisizione del parere della soprintendenza, risulti che le difformità non possiedano i requisiti per essere sanate, è necessario procedere con il ripristino dei luoghi in conformità con il progetto autorizzato da effettuare a cura e spese dell'acquirente. Al momento i costi non sono prevedibili.



Sanabilità degli abusi

Per applicare la sanatoria in via ordinaria prevista dall'**art. 209 della L.R. 65/2014**, per gli abusi è necessario verificare se sussistono le condizioni per la doppia conformità, rispetto alle norme urbanistiche in vigore all'epoca della realizzazione e con la normativa vigente. Nell'eventualità che a seguito dell'istruttoria le difformità non possano essere sanate in via ordinaria è necessario applicare gli **art. 206 e 206 Bis della L.R. 65/2014** con il pagamento degli oneri e della sanzione. Si evidenzia che applicando gli artt. 206 e 206 Bis, l'abuso non risulta comunque legittimato dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Estratto art. 209 L.R. 65/2014

Accertamento di conformità

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

La sanatoria può essere ottenuta:

a) per le fattispecie di cui all'articolo 196, fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, di cui al comma 4 del medesimo articolo;

b) per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;

c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.

2. In presenza dei presupposti di cui al comma 1 può essere presentata:

a) istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all'articolo 134, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001;

b) istanza di rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dall'articolo 135, diversi da quelli di cui alla lettera a).

2 bis. La SCIA in sanatoria è presentata nel caso in cui sia attestata dal professionista abilitato la conformità alla normativa tecnica.

3. Alle istanze di sanatoria si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. L'istanza di sanatoria e la SCIA in sanatoria sono corredate di tutta la documentazione di cui agli articoli 142 e 145 necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.

4. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.

5. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento.

6 bis. Alla SCIA in sanatoria si applicano gli articoli 145, 146 e 147. Nel caso in cui la verifica di cui all'articolo 145, comma 6, abbia esito negativo, il comune notifica al proponente la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.

6 ter. Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

6 quater. Per gli accertamenti di conformità concernenti gli sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al Capo III della L.R. 64/2009, l'importo dell'oblazione di cui al comma 5 è pari ad una somma non superiore ad euro 1.000,00.

7. La sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

8. L'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo.

Gli artt. 206 e 206 Bis della L.R. 65/2014 si applicano pagando gli oneri e la sanzione quando non sussistono le condizioni per la doppia conformità.

Estratto art. 206 L.R. 65/2014

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.
3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, comma 2, nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Estratto art. 206 Bis L.R. 65/2014

Art. 206 bis

Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985.

1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.
2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.

Si precisa che i dati sopra esposti sono da considerarsi esclusivamente di carattere orientativo, solo al momento in cui verrà istruita da parte del Tecnico Comunale una pratica di sanatoria o di regolarizzazione edilizia e urbanistica, con istanza che dovrà presentare il futuro acquirente a sua cura e spese, il Comune potrà pronunciarsi e comunicare se l'abuso possiede i requisiti per essere sanato, determinando le relative spese, oneri e sanzioni. Inoltre le norme urbanistiche ed edilizie sono soggette a continue variazioni.

Si ribadisce che l'acquirente dovrà rivolgersi ad un professionista abilitato per il deposito dell'istanza. Le spese tecniche, tutti i costi, compreso le eventuali sanzioni, oneri, spese per il ripristino dei luoghi, bonifiche e smaltimenti dei materiali, ecc... dovranno essere sostenute dall'acquirente.

Si evidenzia che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di conformità catastale, edilizia e urbanistica e che pertanto sarà esclusivo onere dell'acquirente dotarsi a propria cura e spese di eventuali chiarimenti o informazioni da reperire presso gli enti pubblici o di effettuare le regolarizzazioni necessarie previste in materia di sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, smaltimento di materiali, anche se non rinvenute dal Perito e non menzionate nella Perizia di stima.

Fino a che non verrà presentata la pratica di sanatoria presso il Comune di Arezzo, acquisito il parere della Soprintendenza, effettuata l'istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale, non è possibile stabilire quali opere possono essere sanate, i relativi costi di ripristino e le eventuali sanzioni.

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della 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;

RISPOSTA

L'immobile è occupato dall'esecutato.

Il Comodato che risulta dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate non riguarda l'immobile oggetto di procedura.

(Allegato 25 - Agenzia delle Entrate - Comodato)

Determinazione del giusto canone di locazione

Identificazione catastale della proprietà:

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, **Particella 344, Subalterno 14** (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5);

Classamento: Rendita: Euro 759,19, Zona censuaria 1,

Categoria A/2 a), Classe 4, Consistenza 7 vani;

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 152, Piano 3;

Dati di superficie: Totale: 218 mq, Totale escluse aree scoperte b): 211 mq;

Intestati catastali

1. xxxxxx (CF xxxxxx)

nato a xxxxxx (AR) il xxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Bene comune non censibile (BCNC) - Partita speciale A;

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, **Particella 344, Subalterno 28** (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5);

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 148, Piano T.

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

Determinazione del giusto canone di locazione dell'immobile

Sulla base dei valori di mercato delle locazioni di immobili con caratteristiche omogenee a quelle degli immobili in oggetto si ritiene che il giusto canone di locazione sia di 6,50 €/mq di superficie lorda.

Superficie lorda del lotto oggetto di vendita = 218,00 mq

Totale canone di locazione €/mese = 218,00 mq x 6,50 €/mq = 1.417,00 €

13) *alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

RISPOSTA

L'esecutato sig. xxxxxx, nato a xxxxxx (AR) il xxxxxx, risulta coniugato con la sig.ra xxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, ad Arezzo (AR) in data xxxxxx.

Annotazioni: Nessuna nota riscontrata (comunione legale dei beni)
(Allegato 4 - Certificato di residenza e riassunto atto di matrimonio).

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);*

RISPOSTA

Non pertinente

15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

RISPOSTA

Il Perito ha già risposto al Quesito n.7

16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

RISPOSTA

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti di vendita, si è provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita composto da un appartamento posto al terzo piano di un immobile di maggiore consistenza, con accesso pedonale da Via Corso Italia n. 152 in Arezzo (allegato 8 - planimetria con indicazione dell'accesso al vano scale condominiale), censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo (AR), **Sezione Urbana A, Foglio 175, Particella 344, Subalterno 14** (visure storiche comprensive di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni in Allegato 5);

Classamento: Rendita: Euro 759,19, Zona censuaria 1,

Categoria A/2 a), Classe 4, Consistenza 7 vani;

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 152, Piano 3;

Dati di superficie: Totale: 218 mq, Totale escluse aree scoperte b): 211 mq;

Intestati catastali

1. xxxxxx (CF xxxxxx)

nato a xxxxxx (AR) il xxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Bene comune non censibile (BCNC) - Partita speciale A;

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, **Particella 344, Subalterno 28** (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5);

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 148, Piano T.

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"-
cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà 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 di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione 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;

RISPOSTA

Si procede pertanto alla stima, raggruppando i beni con autonome caratteristiche valutative come previsto dalla Sentenze Cass. 5608/2001 e conformi Cass. 7632/2006; Cass. 6892/2009.

LOTTO UNICO

COMPOSTO DA UN IMMOBILE DI SEGUITO ELENCATO:

1) APPARTAMENTO FOGLIO 175 PART. 344, SUB 14

Indirizzo: Corso Italia n. 152, Piano 3, Comune di Arezzo (AR)

Descrizione: Abitazione

Riferimenti catastali: Quota 1/1 diritto di proprietà,

Catasto Fabbricati, censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo (AR), **Sezione Urbana A, Foglio 175, Particella 344, Subalterno 14** (visure storiche comprensive di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni in Allegato 5);

Classamento: Rendita: Euro 759,19, Zona censuaria 1,

Categoria A/2 a), Classe 4, Consistenza 7 vani;

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 152, Piano 3;

Dati di superficie: Totale: 218 mq, Totale escluse aree scoperte b): 211 mq;

Intestati catastali

1. xxxxxxx (CF xxxxxxx)

nato a xxxxxx (AR) il xxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Bene comune non censibile (BCNC) - Partita speciale A;

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR),

Catasto Fabbricati, Sez. Urb. A, Foglio 175, **Particella 344, Subalterno 28** (visura storica immobile comprensiva di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, allegato 5);

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 148, Piano T.

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013. (visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni - allegato 5);

Considerando che i valori riportati nella pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) (Allegato 29 - Valori OMI) dell'Agenzia dell'Entrate per la zona in oggetto secondo la tipologia d'immobile con stato conservativo "NORMALE" risultano:

Min 1.450,00 €/mq - Max 1800,00 €/mq. Superficie laboratorio lorda

Tenuto conto delle condizioni di conservazione e manutenzione, dell'anno di costruzione, e altresì anche in riferimento ai valori di mercato effettivamente riscontrati per immobili della stessa tipologia, si ritiene congruo attribuire all'immobile i seguenti valori di stima:

mq 218 (superficie catastale lorda p.lla 344, sub 14) x € 1700/mq = 370.600,00 €

Per quanto riguarda la superficie commerciale viene considerata quella al lordo delle murature così come praticato nelle compravendite (Allegato 26 - Circolare n.13-2005 Agenzia del Territorio).

riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15% = 370.600,00 € - 15% = 315.010,00 €

DESCRIZIONE	SUPERFICIE in mq	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
Unità abitativa (sub 14)	218	1700,00	315.010,00
Spese condominiali			10.091,12
Totale a debito, salvo conguaglio quote 2022 e 2023 (Allegato n.28)			
Totale			304.918,88
Totale arrotondato			304.900,00

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

- *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*
- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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;*

RISPOSTA

Non pertinente, trattandosi di immobile pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

19) *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

RISPOSTA

Non pertinente, trattandosi di immobile pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

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

RISPOSTA

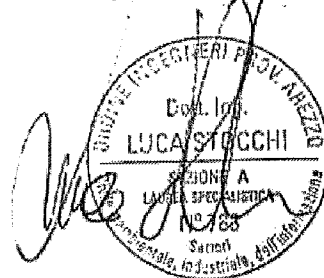
Non pertinente.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	Quesiti esec. 148-2022
ALLEGATO 2	Certificazione notarile
ALLEGATO 3	Ispezioni ipotecarie e nota di trascrizione del pignoramento agg. nota compravendita
ALLEGATO 4	Certificato di residenza e riassunto atto di matrimonio
ALLEGATO 5	Visura storica, estratto di mappa, elab. planim., elenco sub. Catasto
ALLEGATO 6	Planimetria catastale
ALLEGATO 7	Normativa edilizia e urbanistica
ALLEGATO 8	Planimetria con indicazione dell'accesso al vano scale condominiale
ALLEGATO 9	Atto compravendita
ALLEGATO 10	Comunicazione irreperibilità pratiche edilizie
ALLEGATO 11	Pratica edilizia 1986-
ALLEGATO 12	Pratica edilizia 1986- non reperibile
ALLEGATO 13	Pratica edilizia 1987-
ALLEGATO 14	Pratica edilizia 1988-
ALLEGATO 15	Pratica edilizia 1993-
ALLEGATO 16	Pratica edilizia 1995-
ALLEGATO 17	Pratica edilizia 1996-
ALLEGATO 18	Pratica edilizia 1997-
ALLEGATO 19	Pratica edilizia 2006-
ALLEGATO 20	Pratica edilizia 2006-
ALLEGATO 21	Pratica edilizia 2006-5
ALLEGATO 22	Pratica edilizia 2010-1
ALLEGATO 23	Pratica edilizia 2010- non reperibile
ALLEGATO 24	Pratica edilizia 2013- non reperibile
ALLEGATO 25	Agenzia delle Entrate - Comodato
ALLEGATO 26	Circolare n.13-2005 Agenzia del Territori
ALLEGATO 27	Circolari n.2 e n.3 -2010 Agenzia del Territori
ALLEGATO 28	Vincoli e oneri di natura condominiale
ALLEGATO 29	Valori OMI
ALLEGATO 30	APE
ALLEGATO 31	Scheda sintetica per la vendita
ALLEGATO 32	Perizia in forma anonima

Con osservanza

Ing. Luca Stocchi



Arezzo, 19 giugno 2023

