



Lido Lucci geometra
via della Misericordia 1/L 52043
Castiglion Fiorentino (ar)



Tribunale di Arezzo



Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione immobiliare
ruolo numero 173/2020



Allegato 11



Perizia in forma anonima



TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 173/2020 r.g.e.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

..... con sede in
..... contro

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa Bruni Lucia

Il sottoscritto Geometra Lucci Lido, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Via della Misericordia 1/1, nominato come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da con sede in contro, nell'udienza del 03 Luglio 2021, previo giuramento veniva incaricato dal Giudice dell'esecuzione, di dare attuazione al mandato facendo pervenire entro il giorno 07 Febbraio 2022 copia dell'elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, con deposito dell'elaborato peritale ed eventuali osservazioni entro il giorno 22 Febbraio 2022, ovvero 15 giorni prima del 09 Marzo 2022, data in cui è fissata udienza per l'audizione del debitore e delle parti, rispondendo ai seguenti quesiti, a seguito di richieste di proroga il termine per il deposito alle parti della perizia è il 3 Giugno 2022 ed il deposito in cancelleria è fissato per il giorno 18 Giugno 2022. Le richieste di proroga sono unite alla presente

come allegato A.

QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di 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 ed al Giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con la relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

Risposta quesito numero 1

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini datata 02 Dicembre 2020, dall'esame della prodotta documentazione ipocatastale risulta quanto di seguito.

(1.1)

Verifica copertura ventennale dei titoli di provenienza.

Dalla visione della relazione notarile risulta quanto di seguito:

- **Patto giudiziario di pignoramento immobili** a favore di con sede in C.F.” contro nata ad (....) il, è stato trascritto il 29 Settembre 2020 al particolare n. 9258 riguardante la seguente unità negoziale.

- **UNITA' NEGOZIALE N. 1** relativamente a
per il diritto di piena proprietà, su:

immobile 1) catasto fabbricati Comune di Arezzo, sezione A foglio 121 p.lla 1605 sub.70 categoria A/3 .

immobile 2) catasto fabbricati Comune di Arezzo, sezione A foglio 121 p.lla 1605 sub.41 categoria C/6 .

- Per detta unità negoziale, nella relazione notarile sono riportate le formalità a datare dal 02/12/2020 fino al 27/07/1971, ai nominativi di seguito riportati:

a) nata ad (....) il,
debitrice per cui è in atto il presente procedimento, a partire dal 02/12/2020 fino al 23/06/2011, data dell'atto Notaio Francesco Cirianni rep. 13721/9064 trascritto in data 29 Giugno 2011 al n. di part. 10732 in forza del quale pervennero alla stessa i diritti dell'intera piena proprietà sul bene subastato

Acquisita copia dell'atto (vedi allegato 3) dalla visione dello stesso risulta che:

-con riferimento all'esistenza di regolamento di condominio contrattuale l'atto non ne fa riferimento;

-con riferimento alle descrizione e rappresentazione del bene acquistato l'atto riporta : *“la signora acquista una porzione del fabbricato posto nel comune di Arezzo largo Ottaviano Pieraccini n. 6 e precisamente: appartamento di civile abitazione al piano quarto, con ingresso di fronte per chi salendo le scale, raggiunge il corrispondente pianerottolo, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere due bagni ripostiglio e terrazza ; integrato da : locale ad uso autorimessa al piano interrato. Rappresentato, il tutto, al catasto fabbricati del comune di Arezzo in sezione A*

-al fg. 121 p.lla 1605 sub. 70 via Carlo Pisacane, piano 4 z.c. 2, cat. A/3 Cl.5, appartamento;

-sub. 41 piano S1 z.c. 2 cat c/6, autorimessa;

-sub. 117 vano scala, vano ascensore e locale tecnico, bene comune non censibile;

-sub. 76 (lastrico solare praticabile) bene comune non censibile;

-sub. 138 (corsello autorimesse al piano interrato) bene comune non censibile;

-sub. 139 (porticato al piano terra) bene comune non censibile;

-sub. 140 (resede) bene comune non censibile.

3) Nell'articolo 8 del rogito di compravendita è riportato: *“la cooperativa assegnante, rappresentata come detto, dichiara e la parte assegnataria ne prende atto ad ogni effetto di legge, che il terreno su cui insiste il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto, fa parte di una lottizzazione regolarmente convenzionata con in comune di Arezzo, come da rogiti del Notaio Francesco Cirianni in Arezzo un data 1 dicembre 2005, repertorio 2.733/1.387 e successivo atto ai rogiti del Notaio Giovan Battista Cirianni di Arezzo in data 26 Aprile 2006 rep. 140.797/40467.*

Nel successivo articolo 9 è riportato *“Si conviene espressamente tra le parti contraenti che il presente atto di assegnazione è stipulato nel rispetto di tutte le clausole e pattuizioni regolate negli atti di convenzione con il comune di Arezzo, sopra citati ed in particolare per quanto riportato nell'art. 6 dell'atto ai rogiti Notaio Francesco Cirianni di Arezzo che qui si riporta..... (omissis).*

b) con sede in C.F.
..... a partire dal 23 Giugno 2011 fino al 23 Marzo 2010 data del

rogito di divisione notaio Cirianni trascritto ad Arezzo in data 31 Marzo 2010 al n. di par. 4091, per assegnazione da

c) con sede in **Arezzo c.f.**, **con sede in**

..... **C.F.** a partire dal 23 Marzo 2010 fino al 22 Dicembre 2006, data dell'atto notaio Cirianni Francesco rep. 5002/2718 trascritto ad Arezzo il 9 Gennaio 2007 al part. n. 341 in forza del quale le due società ebbero ad acquistare pro quota e per l'intero la p.lla 1605 ub.2 da **con sede in** **C.F.**

d) **con sede in** **C.F.** a partire dal 22 Dicembre 2006 fino 26 Aprile 2006, data dell'atto notaio Cirianni Giovan Battista rep 140797 trascritto ad Arezzo il 22 Maggio 2006 al n. 6590 in forza del la società ebbe ad acquistare dal comune di Arezzo i diritti dell'intera proprietà sui beni oggetto della procedura.

e) Comune di Arezzo con sede in Arezzo c.f. 00176820512 a partire dal 26 Aprile 2006 fino al 27 Luglio 1971, ovvero da quanto lo stesso ente né era proprietario come strada pubblica.

(1.2)

Verifica copertura catastale storica ventennale dei beni.

La certificazione catastale storica, è allegata nella relazione notarile, pertanto non ho provveduto ad acquisirla.

Dalla lettura della sopra detta documentazione, si evince che la stessa conferma quanto riportato nella relazione ipotecaria.

(1.3)

Verifica deposito del certificato di stato civile dell'esecutato

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore, non risultano allegati né lo stato civile né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, pertanto ho provveduto ad acquisire detta documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Arezzo, dalla visione del certificato anagrafico di stato civile risulta che la signora nata ad (RC risulta essere coniugata con il nato ad il, come risulta dal certificato di stato civile, e dall'estratto dell'atto di matrimonio, unito alla presente come **Allegato 1**, dalla visione risulta che gli sposi hanno contratto matrimoni in data 7 Ottobre 1984 ed hanno scelto il regime di separazione dei beni.

(1.4)

Verifica della completezza della documentazione

Dalla verifica della documentazione risulta che:

- i beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- con riferimento ai dati catastali, per quanto riguarda gli immobili di cui **all'unità negoziale** corrispondono alle certificazioni;
- con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, la relazione notarile li riporta, pertanto non si procede ad ulteriori ispezioni, mentre per quanto riguarda eventuali iscrizioni

ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 20 Maggio 2022 ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/a**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 02/12/2020;

- in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, vi è la continuità.

- con riferimento all'atto di 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., dalla lettura della relazione notarile non risulta che la provenienza di detti beni rientri in tale casistica, acquisito l'atto di provenienza in esso di fatto è confermato che non vi sono testamentarie.

(1.5)

Problematiche emerse in seguito dell'acquisizione di documentazione, dell'atto di provenienza e dai sopralluoghi

Esaminata la documentazione, eseguito il sopralluogo, con la scorta della documentazione catastale ho potuto verificare che la documentazione catastale corrisponde e che però non sono stati indicate nel pignoramento le parti a comune necessarie ed indispensabili, riportate nell'atto di provenienza senza indicazione di quote, a cui ritengo che sia opportuno estendere il pignoramento.

1) Le parti a comune hanno la seguente rappresentazione catastale:

-c.f. sez. A fg. 121 p.lla 1605 sub. 117 vano scala, vano ascensore e locale tecnico, bene comune non censibile;

-c.f. sez. A fg. 121 p.lla 1605 sub. 76 (lastrico solare praticabile) bene

comune non censibile;

- c.f. sez. A fg. 121 p.lla 1605 sub. 138 (corsello autorimesse al piano interrato) bene comune non censibile;

- c.f. sez. A fg. 121 p.lla 1605 sub. 139 (porticato al piano terra) bene comune non censibile;

- c.f. sez. A fg. 121 p.lla 1605 sub. 140 (resede) bene comune non censibile .

2) L'immobile in cui si inseriscono le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato su area ricadente in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, pertanto la procedura dovrà essere adeguata a quanto previsto dalla legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378,

(1.6.)

Comunicazione di incompletezza

In funzione di tutto quanto sopra riportato si proceduto alla segnalazione di incompletezza, allo scopo di estendere il pignoramento anche alle parti a comune ed adeguare il procedimento a quanto disposto dalla legge 178/2020 art. 1 commi 376, 377, 378 per alloggi ricadenti nel regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, la cui copia è unita alla presente come allegato 1/b.

Il Giudice per l'esecuzione ha fatto proprie le istanze del perito ed ha disposto che parte procedente attivi le procedure di cui all'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020, parte procedente si è diligentemente attivata effettuando le comunicazioni sia al comune di Arezzo che alla Regione Toscana, il tutto come risulta da copia del ricorso in riassunzione unito alla

presente come allegato 1/c.

QUESITO N° 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'ultimo immobile pignorato.**

Risposta quesito numero 2

Non essendo state depositate agli atti le planimetrie catastali, le certificazioni catastali attuali e l'estratto di mappa catastale, con riferimento a ciascuna unità ho provveduto ad acquisirle e precisamente.

- **Unità Negoziale** Con riferimento all'unità immobiliari facenti parte della unità negoziale, ho provveduto ad acquisire:

a) l'estratto di mappa scala 1:2000, la certificazione catastale attuale, la planimetria urbana catastale, l'elenco immobili, e l'elaborato grafico in scala 1:500 inerente la suddivisione in subalterni, detta documentazione è unita alla presente come **Allegato 2;**

-a1) planimetrie inerenti l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Arezzo ovvero:

- copia planimetria del deposito di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 e art. 142 L.R. 01/05 e art. 15 del regolamento edilizio del comune di Arezzo protocollo 4859/09 del 17 Dicembre 2009 copia della planimetrie sono unita alla presente come **Allegato 2/a;**

b) con riferimento alla seconda parte **del quesito**, relativa alla richiesta di acquisizione, di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, dell'ultimo immobile pignorato, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- copia atto **di compravendita** notaio Francesco Cirianni rep. 13.721 del 23 Giugno 2011, in forza del quale perveniva alla signora la piena proprietà sull'unità oggetto del presente procedimento.

Copia di detto atto è unito alla presente come **Allegato 3**, dalla lettura dello stesso tra l'altro risulta che:

“la signora acquista una porzione del fabbricato posto nel comune di Arezzo largo Ottaviano Pieraccini n. 6 e precisamente: appartamento di civile abitazione al piano quarto, con ingresso di fronte per chi salendo le scale, raggiunge il corrispondente pianerottolo, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere due bagni ripostiglio e terrazza ; integrato da : locale ad uso autorimessa al piano interrato. Rappresentato, il tutto, al catasto fabbricati del comune di Arezzo in sezione A

*-al fg. 121 p.lla 1605 **sub. 70** via Carlo Pisacane, piano 4 z.c. 2, cat. A/3 Cl.5, appartamento;*

*-**sub. 41** piano S1 z.c.2 cat c/6, autorimessa;*

*-**sub. 117** vano scala, vano ascensore e locale tecnico, bene comune non censibile;*

*-**sub. 76** (lastrico solare praticabile) bene comune non censibile;*

-sub. 138 (corsello autorimesse al piano interrato) bene comune non censibile;

-sub. 139 (porticato al piano terra) bene comune non censibile;

-sub. 140 (resede) bene comune non censibile.”

Nell'articolo 8 del rogito di compravendita è riportato: *“la cooperativa assegnante, rappresentata come detto, dichiara e la parte assegnataria ne prende atto ad ogni effetto di legge, che il terreno su cui insiste il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto, fa parte di una lottizzazione regolarmente convenzionata con in comune di Arezzo, come da rogiti del Notaio Francesco Cirianni in Arezzo un data 1 dicembre 2005, repertorio 2.733/1.387 e successivo atto ai rogiti del Notaio Giovan Battista Cirianni di Arezzo in data 26 Aprile 2006 rep. 140.797/40467.*

Nel successivo articolo 9 è riportato *“Si conviene espressamente tra le parti contraenti che il presente atto di assegnazione è stipulato nel rispetto di tutte le clausole e pattuizioni regolate negli atti di convenzione con il comune di Arezzo, sopra citati ed in particolare per quanto riportato nell'art. 6 dell'atto ai rogiti Notaio Francesco Cirianni di Arezzo che qui si riporta.....(omissis).*

QUESITO N° 3

Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Risposta quesito n. 3

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che:

a) l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è unito alla presente nella scheda predisposta come **Allegato 4, in cui sono riportate le seguenti note,**

1) Nota di Trascrizione del 20 Settembre 2020 al n. 9258, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di "..... con sede in C.F.contro

2) Nota di iscrizione del 29 Giugno 2011 al numero di particolare 1732 di formalità derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per un importo di euro 342.000,00 di cui di capitale euro 171.000,00 a favore di con sede in C.F. contro

3) Nota di iscrizione del 21 Febbraio 2019 al numero di particolare 378 di formalità derivante da ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo per un importo di euro 222.969,82 di cui di capitale euro 111.484,91 a favore di con

sede in C.F., contro

b) dalla documentazione prodotta, non risultano trascrizioni relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni,

c) i fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **l'immobile** su cui si inserisce **l'unità negoziale oggetto del** procedimento, censita al catasto fabbricati del Comune di Arezzo nel fg. 121 sez. A dalla p.lle 1605 sub. 70, nel piano operativo ricade in zona definita mixitè urbana, normate dall'art. 32 di P.O, l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5 doc.1**, nel Regolamento Urbanistico ricade nel sistema della residenza zona R1, zona omogenea B5 totalmente edificata, l'estratto e le norme sono unite alla presente come allegato **5 doc.2** per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il tutto risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente come **Allegato 5 doc.3**.

d) dalla documentazione prodotta e dalla visione dell'atto di provenienza e dalle informazioni assunte dal proprietario risulta costituito condominio denominato "Condominio Largo Pieraccini n.3,6,9 "Arezzo presso Centro Servizi MCL via Margaritone n.32 pec: con amministratore signor Ardimanni Marco;

e) dalla documentazione prodotta ed acquisita come dai sopralluoghi effettuati, risulta che l'unità immobiliare è abitata dal nucleo familiare della signora

f) dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risultano

esistenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, in quanto i signorie.....risultano essere coniugati;

g) con riferimento ad altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), risulta che;

- l'edificio fa parte di una lottizzazione regolarmente convenzionata con il comune di Arezzo, relativamente ad immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata giusta convenzione ai rogiti Notaio Francesco Cirianni del 1 Dicembre 2005 rep. 2773 ;

h) con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile non risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

QUESITO N° 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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta quesito numero 4

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti risulta costituito condominio, denominato Condominio Largo Pieraccini n. 3,6,9 Arezzo c/o Centro Servizi m.c.l. Arezzo Via Margaritone n.32 pec. il cui amministratore è il signor Ardimanni Marco, per cui ho provveduto ad inviare richiesta relativa alla posizione della signora e l'amministratore ha provveduto alla risposta, il tutto come risulta da copia della corrispondenza unita alla presente **come Allegato 5/a.**

Con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che:

- come risulta dalla comunicazione dell'amministratore ammontano ad euro 966,96 annue.

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che:

- nella risposta dell'amministratore è indicato che non sono presenti.

Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che:

- per la gestione dal 1/09/2021 al 31/08/2022 la signora un debito di euro 322,32;

- per la gestione dal 1/09/2020 al 31/08/2022 la signora un debito di euro 953,93;

- per la gestione dal 1/09/2019 al 31/08/2020 la signora ha un debito di euro 974,91;

Per un debito totale di euro 1.928,84.

Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie non risultano ulteriori trascrizioni in merito a quelle presenti.

Con riferimento allo stato dei luoghi, occorre fare presente che come risulta dalla documentazione fotografica i beni si trovano in ottime condizioni.

QUESITO N° 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 alcune dei suddetti titoli.

Risposta quesito numero 5

Esaminata la documentazione in atti, non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come risulta anche dall'atto di provenienza unito alla presente come **Allegato 3**.

QUESITO N° 6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari, **verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale;**

- a) l'attuale pendenza di causa 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 o 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 quesito numero 6

In risposta alla prima parte del quesito, come già verificato e riportato in risposta al quesito numero 3 si può asserire che:

- visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte, in aggiunta a quelle riportate nella documentazione agli atti;
- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i signori e risultano essere coniugati;
- non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o

cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso;

- sono presenti le seguenti note:

1) Nota di Trascrizione del 20 Settembre 2020 al n. 9258, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di **con sede in**

..... C.F.contro

2) Nota di iscrizione del 29 Giugno 2011 al numero di particolare 1732 di formalità derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per un importo di euro 342.000,00 di cui di capitale euro 171.000,00 a favore di con sede in C.F. contro

3) Nota di iscrizione del 21 Febbraio 2019 al numero di particolare 378 di formalità derivante da ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo per un importo di euro 222.969,82 di cui di capitale euro 111.484,91 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione con sede in Roma cf. 13756881002, contro

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazione che sono i seguenti:

a) costo per la presentazione della nota di cancellazione della trascrizione relative all'atto di pignoramento, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 300,00.

b) costo relativo alla presentazione della nota di cancellazione ipoteche

volontarie, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 300,00.

c) costo per la cancellazione delle ipoteche giudiziale euro 550,00 circa.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 1.150,00 salvo verifica.

Come verificato ai punti successivi non appaiono presenti difformità urbanistiche, e catastali, per cui costi sono indicati in perizia.

QUESITO N° 7

Descriva 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; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare **di beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.

Risposta quesito numero 7

Il presente procedimento di pignoramento tratta un appartamento in edificio condominiale posto in Arezzo Largo Ottaviano Pieraccini n.6, sviluppatosi su porzione del piano quarto con accesso dalla scala condominiale di cui al civico n.6 , oltre a locale autorimessa a piano terra oltre a parti a comune

non indicate nel pignoramento, ma indicate nelle segnalazione con unite soffitte al piano terzo.

La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata con riferimento ad ogni singolo cespite, supportata sia dalla documentazione catastale, unita come **Allegato 2**, e sia dalla documentazione fotografica **Allegato 6**, sia dell'effettivo stato dei luoghi in funzione dei rilievi metrici effettuati, con misure a campione dell'unità immobiliare, la planimetrie di rilievo è unita alla presente come allegato **6/a** relative all'appartamento che ai locali soffitta o con la tabella riepilogativa delle superfici commerciali sono unite alla presente come **Allegato 6/b**.

Inoltre nella descrizione dei cespiti sarà indicata la descrizione delle parti a comune indispensabili per l'accesso ma non indicate nel pignoramento.

Descrizione dei cespiti

CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Arezzo sezione A fg. 121 p.lla 1605 sub. 70 .

Trattasi di appartamento per civile abitazione, costituente porzione del piano quarto del fabbricato posto in Arezzo largo Ottaviano Pieraccini n. 6, con ingresso per chi salendo le scale o l'ascensore raggiunge il rispettivo pianerottolo, composto da ingresso-soggiorno, con angolo cottura, disimpegno due camere due bagni ripostiglio e terrazza.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai di piano in latero cemento dotato di scorsaline e discendenti, le facciate sono intonacate e tinteggiate, il parapetto della terrazza è in cemento armato rasato, in sommità alla copertua

è posta ringhiera .

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica e l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano, con caldaia posta in una parete della terrazza.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a piano quarto i locali sono pavimentati per con mattonelle in monocottura dimensioni di circa 60 cm. x 60 cm., i bagni e l'angolo cucina sono rivestiti in ceramica, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico autonomo con caldaia a metano posta esternamente in una parete della loggia, elementi radianti in ghisa, finestre in legno con vetro camera porte interne in legno massello portoncino di ingresso in legno massello, sanitari in vitreus china, finestre in legno con vetro termico con avvolgibile.

L'altezza interna dei locali a piano secondo primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona periferica, ben attrezzata con verde e viabilità e ben servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, _____, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla viabilità per poi attraversare il portico a comune distinto dal sub. 139 per poi entrare nel vano scala distinto dal sub. 117 ove è posizionato anche

l'ascensore, mettendo di nuovo in evidenza che detti beni sono indispensabili per l'accesso ma non sono riportati nel pignoramento.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato n. 6/b**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 30% delle terrazze o loggia, il 30% della scala interna, il 40% della cantina, il 40% delle soffitte, il 30% della loggia, il 30% in ragione della quota di proprietà delle parti a comune, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	68,87
Il 30% delle loggia è pari a	mq.	5,28
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	<u>6,88</u>
Sommano	mq.	81,03

La sup. commerciale di detto cespite è di mq. 81,03.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. **A Foglio 121 particella 1605 sub. 70 Z.C. 2 cat. A/3 cl. 5 vani 4,5 rendita**

€ 371,85, Largo Ottaviano Pieraccini n. 6 piano quarto, in carico a nata ad il C.F. piena proprietaria per l'intero.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare della signora

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale, e dall'atto di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni identificate ha diritto ai locali vano scala, vano ascensore, locale tecnico, distinto dal sub. 117, lastrico solare sub.76, carosello autorimesse al piano interrato sub.138, porticato al piano terra sub.139, resede sub. 140.

Il pignoramento dovrà essere esteso anche a dette pari a comune indispensabili per l'accesso al bene.

CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Arezzo sezione A fig. 121 p.lla 1605 sub. 41 .

Trattasi di autorimessa a servizio dell'abitazione di cui al cespiti n.1, costituente porzione del piano interrato del fabbricato posto in Arezzo largo Ottaviano Pieraccini n. 6, con ingresso sia dal vano scala che dalla rampa carrabile.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato il locale è pavimentato con massetto in cemento con spolvero di quarzo, le pareti di tamponatura sono con bozze in c.l.s, il soffitto con lastre di cemento, basculante in lamiera, il locale è dotato di

impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano secondo primo è di circa metri 2,45.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona periferica, ben attrezzata con verde e viabilità e ben servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, , salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla viabilità per poi attraversare il portico a comune distinto dal sub. 139 per poi entrare nel vano scala distinto dal sub. 117 ove è posizionato anche l'ascensore, mettendo di nuovo in evidenza che detti beni sono indispensabili per l'accesso ma non sono riportati nel pignoramento.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato n. 6/b**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 30% delle terrazze o loggia, il 30% della scala interna, il 40% della cantina, il 40% delle soffitte, il 30% della loggia ,il 30% in ragione della quota di

proprietà delle parti a comune ,ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 17,13

Il 1 0% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,71

Sommano mq. 18,84

La sup. commerciale di detto cespite è di mq. 18,84.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez.

A Foglio 121 particella 1605 sub. 41 Z.C. 2 cat. C/6 cl.4 mq. 17, rendita

€ 371,85, Largo Ottaviano Pieraccini n. 6 piano interrato, in carico a

..... nata ad il C.F.

..... piena proprietaria per l'intero.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare della signora

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale, e dall'atto di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni identificate ha diritto ai locali vano scala, vano ascensore, locale tecnico, distinto dal sub. 117, lastrico solare sub. 76, carosello autorimesse al piano interrato sub.138, porticato al piano terra sub. 139, resede sub. 140.

Il pignoramento dovrà essere esteso anche a dette pari a comune indispensabili per l'accesso al bene.

QUESITO N° 8

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta quesito numero 8

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta quanto di seguito riportato.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

QUESITO N° 9

Proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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 quesito numero 9

A seguito dei sopralluoghi ho potuto verificare che la situazione catastale corrisponde a quella attuale e quindi non occorre effettuare aggiornamenti

catastali.

QUESITO N° 10



Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Risposta quesito numero 10.



Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.

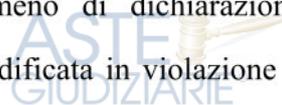
Il fabbricato su cui si inserisce l'unità oggetto delle presente ha la seguente destinazione urbanistica:

- **l'immobile** su cui si inserisce **l'unità negoziale oggetto del** procedimento, censita al catasto fabbricati del Comune di Arezzo nel fg. 121 sez. A dalla p.lle 1605 sub. 70, nel piano operativo ricade in zona definita nixité urbana, normate dall'art. 32 di P.O, l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5 doc.1**, nel Regolamento Urbanistico ricade nel sistema della residenza zona R1, zona omogenea B5 totalmente edificata, l'estratto e le norme sono unite alla presente come allegato **5 doc.2** per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente come **Allegato 5 doc.3**.



QUESITO N° 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 di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 40, comma 6 della Legge 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 se il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Risposta quesito numero 11

Esaminato l'atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso l'archivio storico del comune di Arezzo risulta quanto di seguito.

L'edificio condominiale su cui ricade l'unità immobiliare è stato realizzato in data successiva al 17 Marzo 1985, in dipendenza del permesso di costruire n. 38 rilasciato dal comune di Arezzo in data 10 Febbraio 2006 e successivo Permesso a costruire per variante in corso d'opera n.86 rilasciato da detto comune in data 9 Giugno 2009.

Successivamente è stata presentata variante finale stato effettivamente realizzato, in data 17 Dicembre 2009, pratica edilizia n.4854/09, stralcio elaborati di detta pratica è unito alla presente alla presente come allegato n.7.

L'immobile risulta essere dotato di certificazione di abitabilità, così come risulta dalla certificazione di conformità certificazione di abitabilità a firma

dell'arch. con protocollo 135257 del 28 Dicembre 2011, che viene unita alla presente assieme agli elaborati come allegato n.7/a.

Eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta quanto di seguito:

- l'appartamento e l'autorimessa risultano conformi ai titoli abilitativi.

QUESITO N°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 è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza 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 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 quesito numero 12

Eseguiti i dovuti sopralluoghi assunte le certificazioni presso l'anagrafe di Arezzo ho verificato quanto di seguito.

Con riferimento al primo punto ho accertato che:

- gli immobili in oggetto al momento della perizia ed alla data del pignoramento sono ed erano in uso della signora e dal suo nucleo familiare, come risulta dal certificato di residenza storico, unito alla presente come **Allegato 8**.

Con riferimento al secondo punto ho accertato che:

- gli immobili non sono occupati da terzi, ma dall'esecutato.

Con riferimento al terzo punto faccio presente che:

-non provvedo alla determinazione del giusto canone di locazione in quanto l'immobile non è locato.

Con riferimento al quarto punto faccio presente che:

-non provvedo altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata

in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), in quanto gli immobili non sono occupati da terzi, ed il debitore esecutato non esercita attività imprenditoriale presso l'immobile in oggetto.

Con riferimento al quinto punto faccio presente che:

- i beni non risultano essere di natura agricola.

QUESITO N° 13

Alleghi, 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 quesito numero 13

In relazione al quesito, si fa presente che:

-acquisita la documentazione presso l'ufficio anagrafe del comune di Arezzo , risulta che la signora ha contratto matrimonio con il signorin data 7 Ottobre 2004, che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni e con provvedimento del Tribunale del 11/11/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi o come risulta dalla certificazione unita alla presente come **Allegato 1**, e la signora abita nell'immobile oggetto del presente

procedimento vedi certificato di residenza attuale e storico unito alla presente come **allegato n.8.**

QUESITO N° 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 quesito numero 14

In relazione al quesito, si fa presente che:

- non risulta tale casistica in quanto la signora è separata ed è proprietaria dell'immobile in oggetto.

QUESITO N° 15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Risposta quesito numero 15

Con riferimento alle unità in oggetto si fa presente che trattasi di immobile di recente costruzione, dotato di certificazione di abitabilità con le relative certificazioni ed attestazioni, unite alla presente come allegato n. 7/a e pertanto gli impianti risultano non necessari di ulteriori dichiarazioni di conformità.

QUESITO N° 16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la

tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando **eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in....., identificato....., con terreno ubicato in....., identificato....., ecc.);

Risposta quesito numero 16

Visti i beni oggetto della vendita, viste le relative destinazioni, viste le caratteristiche e le modalità di accesso di ciascun bene si procederà alla formazione **di un unico lotto**, che comprende l'intera quota del **diritto di piena proprietà** spettante alla signora, relativamente all'appartamento, con unita autorimessa posto in Arezzo Largo Ottaviano Pieraccini N.6

Si fa presente che le parti a comune ovvero i beni comuni non censibili al momento della redazione della presente non erano compresi nel pignoramento, e ne è stata segnalata la necessità di estensione del

pignoramento in quanto detti beni sono indispensabili all'accesso.

LOTTO UNICO

Il **lotto unico** è composto dall'appartamento a piano quarto, con unita autorimessa a piano interrato, di cui la signora è piena proprietaria per l'intero posto in Arezzo Largo Ottaviano Pieraccini n. 6.

Descrizione dei cespiti

CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Arezzo sezione A fg. 121 p.lla 1605 sub. 70 .

Trattasi di appartamento per civile abitazione, costituente porzione del piano quarto del fabbricato posto in Arezzo largo Ottaviano Pieraccini n. 6, con ingresso per chi salendo le scale o l'ascensore raggiunge il rispettivo pianerottolo, composto da ingresso-soggiorno, con angolo cottura, disimpegno due camere due bagni ripostiglio e terrazza.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai di piano in latero cemento dotato di scorsaline e discendenti, le facciate sono intonacate e tinteggiate, il parapetto della terrazza è in cemento armato rasato, in sommità alla copertua è posta ringhiera.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica e l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano, con caldaia posta in una parete della terrazza.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a piano quarto i locali sono pavimentati per con mattonelle in monocottura dimensioni di circa 60 cm. x 60 cm., i bagni e l'angolo cucina sono rivestiti in ceramica, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico autonomo con caldaia a metano posta esternamente in una parete della loggia, elementi radianti in ghisa, finestre in legno con vetro camera porte interne in legno massello portoncino di ingresso in legno massello, sanitari in vitreus china, finestre in legno con vetro termico con avvolgibile.

L'altezza interna dei locali a piano secondo primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona periferica, ben attrezzata con verde e viabilità e ben servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, , salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla viabilità per poi attraversare il portico a comune distinto dal sub. 139 per poi entrare nel vano scala distinto dal sub. 117 ove è posizionato anche l'ascensore, mettendo di nuovo in evidenza che detti beni sono indispensabili per l'accesso ma non sono riportati nel pignoramento.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come

Allegato 6, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato n. 6/b**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 30% delle terrazze o loggia, il 30% della scala interna, il 40% della cantina, il 40% delle soffitte, il 30% della loggia, il 30% in ragione della quota di proprietà delle parti a comune, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	68,87
Il 30% delle loggia è pari a	mq.	5,28
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	6,88
Sommano	mq.	81,03

La sup. commerciale di detto cespite è di mq. 81,03.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. A Foglio 121 particella 1605 sub. 70 Z.C. 2 cat. A/3 cl.5 vani 4,5 rendita € 371,85, Largo Ottaviano Pieraccini n. 6 piano quarto, in carico a nata ad il C.F. piena proprietaria per l'intero.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare della signora

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale, e dall'atto di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni identificate ha diritto ai locali vano scala, vano ascensore, locale tecnico, distinto dal sub. 117, lastrico solare sub. 76, carosello autorimesse al piano interrato sub. 138, porticato al piano terra sub. 139, resede sub. 140. Il pignoramento dovrà essere esteso anche a dette parti a comune indispensabili per l'accesso al bene.

CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Arezzo sezione A fg. 121 p.lla 1605 sub. 41.

Trattasi di autorimessa a servizio dell'abitazione di cui al cespiti n. 1, costituente porzione del piano interrato del fabbricato posto in Arezzo largo Ottaviano Pieraccini n. 6, con ingresso sia dal vano scala che dalla rampa carrabile .

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato il locale è pavimentato con massetto in cemento con spolvero di quarzo, le pareti di tamponatura sono con bozze in c.l.s, il soffitto con lastre di cemento, basculante in lamiera, il locale è dotato di impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano secondo primo è di circa metri 2,45.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona periferica, ben attrezzata con verde e viabilità e ben servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune , salvo se

altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla viabilità per poi attraversare il portico a comune distinto dal sub. 139 per poi entrare nel vano scala distinto dal sub. 117 ove è posizionato anche l'ascensore, mettendo di nuovo in evidenza che detti beni sono indispensabili per l'accesso ma non sono riportati nel pignoramento.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato n. 6/b**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 30% delle terrazze o loggia, il 30% della scala interna, il 40% della cantina, il 40% delle soffitte, il 30% della loggia, il 30% in ragione della quota di proprietà delle parti a comune, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	17,13
Il 1.0% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	1,71
Sommano	mq.	18,84

La sup. commerciale di detto cespite è di mq. 18,84.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez.

A Foglio 121 particella 1605 sub. 41 Z.C. 2 cat. C/6 cl.4 mq. 17, rendita

€ 371,85, Largo Ottaviano Pieraccini n. 6 piano interrato, in carico a

..... nata ad il C.F.

..... piena proprietaria per l'intero.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare della signora

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale, e dall'atto di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni identificate ha diritto ai locali vano scala, vano ascensore, locale

tecnico, distinto dal sub. 117, lastrico solare sub. 76, carosello autorimesse al piano interrato sub. 138, porticato al piano terra sub. 139, resede sub. 140.

Il pignoramento dovrà essere esteso anche a dette parti a comune indispensabili per l'accesso al bene.

QUESITO N° 17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e 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 ultravventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della cassa 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 il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del 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 quesito numero 17.

La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima

comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari di stima determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 9** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatoria urbanistica, gli aggiornamenti catastali e la conformità degli impianti, con i relativi costi, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai cespiti 1 e 2 per l'intero in piena la piena proprietà e dalla quota proporzionale indicata negli atti di provenienza per i beni comuni, ma non indicata nel pignoramento dell'appartamento con unita autorimessa posta in Arezzo Largo Ottaviano Pieraccini n. 6, di cui la signora è piena proprietaria.

Stima per comparazione

Il valore unitario a mq., degli edifici simili in ottime condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **allegato n. 9**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

a) per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni ottime sono:

- per le abitazioni civili da euro 1.850,00 min. ad euro 2.150 max.;
- per le autorimesse da euro 800,00 min. ad euro 1.200 max

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in condizione superiore alla media in prima fascia:

- per le abitazioni civili da euro 1.172 min. ad euro 1.573 max.;
- per le autorimesse da euro 634,00 min. ad euro 1.000 max

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

- per l'abitazione ed accessori euro 2.000,00 a mq.
- per l'autorimessa euro 900 a mq.

Copia dei valori OMI e borsino immobiliare sono uniti alla presente come

allegato 9.

Determinazione valore lotto unico piena proprietà

Cespite 1 sup. com. mq. 75,65 x € 2.000,00 a mq = euro 151.300,00

Cespite 2 sup. com. mq. 18,84 x € 900,00 a mq = euro 16.956,00

Sommano euro 168.256,00

Determinazione valore lotto unico usufrutto

Non si procede al calcolo del valore dell'usufrutto in quanto la signora [redacted] è piena proprietaria dell'immobile in oggetto.

Valore della piena proprietà dell'intero del lotto depurato del 15%

Valore lotto = euro 168.256,00,50 x 0,85 = euro 143.017,60

Il valore del lotto unico arrotondato è pari ad euro 143.000,00, questo

per l'intera quota di proprietà.

La **descrizione finale sintetica** relativa al **lotto unico** è unita alla presente come **Allegato 10**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 11**.

Quesito n° 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 conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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 quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

- l'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota di proprietà.

QUESITO N° 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 quesito numero 19

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:
- l'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota di proprietà.

Quesito n° 20

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

Risposta quesito numero 20

Come riportato nella perizia, non rientrano nella casistica del quesito n. 20.

ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE

Con riferimento al recapito telefonico del debitore, faccio presente che in sede di sopralluogo la signora mi ha conferito i seguenti recapiti telefonici, tel., inoltre tre ho provveduto ad inviare comunicazione e copia della perizia alle parti a mezzo di comunicazioni per posta elettronica.

1) Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena all'indirizzo

Allegato 12;

2) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore con sede in Avv. all'indirizzo pec **Allegato 12.**

3) Ricevuta di invio della perizia al legale del debitore Avv.
..... all'indirizzo pec: **Allegato 12.**

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Castiglion Fiorentino li 20 Maggio 2022



Si allega alla presente:

- Allegato A Richieste di proroga;
- Allegato 1 Certificati stato civile ed estratto atto di matrimonio;
- Allegato 1/a Ispezioni Ipotecarie alla data del 20/05/2022
- Allegato 1/b Segnalazione di incompletezza ex art. 567 c.p.c.;
- Allegato 1/c Comunicazione di riassunzione comune e regione;
- Allegato 2 Certificazione catastale;
- Allegato 2/a Planimetrie ultimo e primo titolo autorizzativo variante prot. 4859/09 ;
- Allegato 3 Titolo di provenienza atto Cirianni rep. 13721 del 23/06/2011;
- Allegato 4 Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni;
- Allegato 5 Estratto e norme di R.U.;
- Allegato 5/a Corrispondenza con amministratore di condominio;
- Allegato 6 Documentazione Fotografica;
- Allegato 6/a Brogliacci rilievi metrici;
- Allegato 6/b Calcolo sup commerciale cespite;



- Allegato 7 Stralcio elaborati variante 4854/2009;
- Allegato 8 Certificati di residenza
- Allegato 9 Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare;
- Allegato 10 Descrizione finale lotto unico;
- Allegato 11 Perizia in forma anonima;
- Allegato 12 Ricevute invio perizia.

