



TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE D.SSA LUCIA BRUNI



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Il sottoscritto Papaiani Riccardo, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Arezzo al n. 1033, con studio in Arezzo Via Leon Battista Alberti n. 13, in esito all'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione d.ssa Lucia Bruni con decreto del 01/09/2022, espone di seguito la relazione peritale rispondendo puntualmente ai questi contenuti nell'incarico stesso.

Quesito 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*;

Attraverso il portale PdA della Cancelleria telematica ho estratto il fascicolo del procedimento, riscontrando la presenza al suo interno del Certificato Notarile rilasciato dal Notaio Michele Tuccari. Dall'esame del documento posso asserire che:

- Per quanto attiene al LOTTO A gli immobili oggetto del pignoramento risultano correttamente individuati in relazione ai dati catastali. Si evidenzia però che nell'elencazione dei beni colpiti da pignoramento, sono riportati anche i Beni Comuni Non Censibili (sub. 7, 26, 33, 40, 69, 77, 78, 92, 119, 126, 127, 138, della p.lla 492 del Foglio 24 e sub. 1, 2, 3, 4, 5 della particella 495 del foglio 124) senza specificare che trattasi, appunto, di beni comuni non censibili dove i diritti di proprietà dell'esecutato si limitano a quota parte di competenza.
- Per quanto attiene al LOTTO B gli immobili oggetto del pignoramento risultano correttamente individuati in relazione ai dati catastali; si evidenziano però alcune inesattezze di poco conto nel resoconto della continuità storica. In particolare nell'ultimo

capoverso si legge che la particella 492 è di mq. 5.150 mentre il dato corretto è 5.105; si legge che il tipo mappale 21464.1/2005 risale al 1 marzo 2003 ed il dato corretto è 1 marzo 2005; si legge che la particella 490 è di mq. 1.170 mentre il dato corretto è 1.107.

- Per quanto attiene al LOTTO C gli immobili oggetto del pignoramento risultano correttamente individuati in relazione ai dati catastali.
- Risultano riportate le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento che hanno riguardato gli immobili oggetto del pignoramento, fino al ventennio antecedente la trascrizione dello stesso pignoramento. Si segnala una inesattezza riguardo al nr. di repertorio dell'ipoteca volontaria a rogito dr. Maurizio Licenziati del 23.03.2010. Il repertorio che si rileva nelle ispezioni ipotecarie è il nr. 54.788 e non 54.787 come erroneamente riportato.

Quesito 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;

Ho reperito tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate le planimetrie degli immobili.

I titoli edilizi che legittimano l'immobile sono risultati i seguenti:

LOTTO A (Ruscello)

- Concessione Edilizia n. 556 del 07.07.99
 - Concessione Edilizia 842 del 29.09.99 (variante alla C.E. 556/99)
 - Concessione Edilizia 398 del 13.04.00 (ulteriore variante alla C.E. 556/99)
 - Concessione Edilizia 159 del 26.03.01 (ulteriore variante alla C.E. 556/99)
- Con attestazione di conformità e certificazione di abitabilità depositata in data 07.12.2005

Ho reperito presso il Comune di Arezzo gli elaborati dei suddetti titoli edilizi.

Dallo studio del Notaio Fabrizio Pantani ho ricevuto copia dell'atto di provenienza del 19.06.2006 rep. 122.248

LOTTO B (Via Chiarini)

- Concessione Edilizia n. 807 del 12/12/2003;
- Concessione Edilizia in Variante n. 867 del 17/12/2004;
- Permesso di Costruire in Variante n. 313 del 30/06/2005;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 09/01928 del 21.05.2009;
- Deposito di Variante Finale alla DIA del punto precedente effettuato in data 04/11/2009, Pratica Edilizia n. 4338/09, con contestuale deposito di Attestazione di Conformità ed Agibilità n. 09-319.

Ho reperito presso il Comune di Arezzo gli elaborati dei suddetti titoli edilizi.

Ho reperito presso l'archivio notarile di Arezzo l'atto di compravendita a rogito notaio Maurizio Licenziati del 23/03/2012 rep. 54.787

LOTTO C (Via Romana)

- Concessione Edilizia n. 1055 del 31.10.1984
- Concessione Edilizia n. 551 del 11.07.1986 per voltura della C.E. 1055/84
- Condono edilizio pratica n. C/11795/95 (non definito);
- Condono edilizio pratica n. C/11798/95 (non definito);
- Condono edilizio pratica n. C/12384/95(non definito);
- Condono edilizio pratica n. C/14462/95 (non definito);
- Permesso di Costruire in Sanatoria Pratica Edilizia 862/06 (non definito).



Ho reperito presso il Comune di Arezzo gli elaborati dei suddetti titoli edilizi.

Ho reperito presso l'archivio notarile di Arezzo l'atto di compravendita a rogito notaio Giovan Battista Cirianni del 21/01/1985 rep. 83.644

Quesito 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;

LOTTO A (Ruscello)

A carico del sub. 7 della p.lla 443 del Foglio 34 del Comune di Arezzo sez.B, risultano:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 16/11/2021 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 19674, per l'importo di € 60.000,00, Autorità emittente Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO, Repertorio n. 1009 del 20/10/2021, a favore della Banca di Anghiari e Stia, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/05/2022 - Registro Particolare 5806 Registro Generale 7819, Autorità emittente: Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 253 del 19/02/2022, a favore della Banca di Anghiari e Stia, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il fabbricato gode di servitù attiva di distanza e di inedificabilità trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 8 luglio 1999 ai nr. 7517 e 7518 registro particolare.

LOTTO B (Via Chiarini)

A carico dei subb. 112 e 137 della p.lla 492 del Foglio 124 del Comune di Arezzo sez.A, risultano:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta il 26/03/2010 - Registro Particolare 933 Registro Generale 5744, per l'importo di € 100.000,00, Autorità emittente: Pubblico ufficiale LICENZIATI MAURIZIO Repertorio 54788/14696 del 23/03/2010, a favore della Banca di Anghiari e Stia, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/05/2022 - Registro Particolare 5806 Registro Generale 7819, Autorità emittente: Pubblico



ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 253 del 19/02/2022, a favore della Banca di Anghiari e Stia, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il fabbricato è gravato:

- da convenzione con il Comune di Arezzo in base al provvedimento n. 6210 del 20.11.2003 a rogito notaio Pantani del 10 dicembre 2003, rep. 108.943, per la realizzazione di opere di urbanizzazione interessanti la zona "Va" – Aree pubbliche ed attrezzature a servizio ex art. 37 delle NTA del PRG a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione (registrato in Arezzo il 15 dicembre 2003 al n. 2.052, volume 2152);
- da servitù costituita con atto a rogito notaio Pantani del 19 aprile 2005, rep. 115888, registrata in Arezzo il 2 maggio 2005, trascritta il 5 maggio 2005 nn. 5358, 5359, 5360 avente ad oggetto "Costituzione di servitù reciproca a titolo permutativo e a favore di terzi";
- da servitù di passo costituita con atto a rogito notaio Pantani del 19 ottobre 2005 rep. 118229, trascritta il 24 ottobre 2005 ai nn. 12.707 e 12.708 ri reg. part. Avente ad oggetto "Costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile".

LOTTO C (Via Romana)

A carico della particella 10 del foglio 137 del Catasto Terreni di Arezzo sez. non specificata, risulta:

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 21/05/2007 – Registro Particolare 7704, Registro Generale 10999, autorità emittente Ufficiale Giudiziario, a favore di Imbriani Leonardo, Imbriani Luciano, Imbriani Giuseppina, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A tal proposito si segnala che, oltre a non essere indicata la sezione catastale, alla data dell'Atto suddetto, la particella risultava già censita presso il Catasto Fabbricati suddivisa nei subalterni 1, 2 e 3. In particolare la particella era passata al Catasto Fabbricati con Tipo Mappale del 13/03/2006 Pratica n. AR0028729 in atti dal 13/03/2006, ed erano stati costituiti i tre subalterni in data 17/03/2006 con Pratica n. AR0031289 in atti dal 17/03/2006 (COSTITUZIONE n. 659.1/2006).

A carico dei subb. 1, 2 e 3 della p.lla 10 del Foglio 137 e della p.lla 410 stesso foglio del Comune di Arezzo sez.A, risultano:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 16/11/2021 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 19674, per l'importo di € 60.000,00, Autorità emittente Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO, Repertorio n. 1009 del 20/10/2021, a favore della Banca di Anghiari e Stia, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/05/2022 - Registro Particolare 5806 Registro Generale 7819, Autorità emittente: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 253 del 19/02/2022, a favore della Banca di Anghiari e Stia, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A carico degli immobili oggetto del pignoramento non risultano altri vincoli, gravami e pesi di qualsiasi natura.

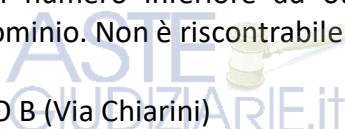
Quesito 4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali 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;



LOTTO A (Ruscello)

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

Per l'edificio condominiale, di cui l'unità immobiliare oggetto della E.I. è parte, essendo costituito da un numero inferiore ad otto condomini, non mi risulta nominato un amministratore di condominio. Non è riscontrabile pertanto se vi siano spese condominiali a carico dell'esecutato.



LOTTO B (Via Chiarini)

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

Alla data del 20/04/2023, ci sono arretrati condominiali maturati negli ultimi due anni per € 1.044,90.

LOTTO C (Via Romana)

L'immobile non è parte di un condominio.

Quesito 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;



Non sussistono diritti demaniali né usi civici sugli immobili pignorati; i beni non sono gravati da censo o livello.

Quesito 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

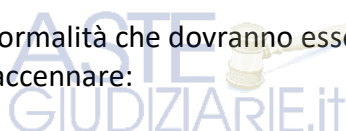
a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;



Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle descritte al punto 3 e che di seguito torno ad accennare:



1. trascrizione di pignoramento del 21/05/2007 – Registro Particolare 7704, Registro Generale 10999.
2. iscrizione ipoteca volontaria del 26/03/2010 - Registro Particolare 933 Registro Generale 5744;
3. iscrizione ipoteca giudiziale del 16/11/2021 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 19674;
4. trascrizione pignoramento del 05/05/2022 - Registro Particolare 5806 Registro Generale 7819;

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede il pagamento di:

- Imposta di bollo di € 59,00
- Tassa Ipotecaria di € 35,00
- Imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca con un minimo di € 200, quindi pari a:
 $39.557,89 \times 0,5\% = 197,79 = 200,00 \text{ €}$

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347,

I costi di cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

In totale la cancellazione delle formalità sopra elencate avrà un costo di:

$\text{€ } 59,00 + 35,00 + 200,00 + 35,00 + 200,00 + 59,00 + 35,00 + 200,00 + 59,00 + 35,00 = \text{€ } 917,00$

Quesito 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; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; 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.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

LOTTO A (Ruscello)

In data 20/12/2022 ho eseguito un sopralluogo sul fabbricato posto in Comune di Arezzo loc. Ruscello Via di Gratena n. 1/E, unitamente al custode giudiziario dr. XXXXXXXXXXXXX, da cui ho rilevato quanto segue.

Trattasi di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione composto da cantina al piano interrato avente accesso da scala e corridoio a comune, ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura e terrazza al piano primo avente accesso da scala esterna ed ingresso a comune, disimpegno, camera, bagno e terrazza a piano secondo raggiungibile da scala interna esclusiva, corredato da quota parte condominiale sul resede esterno e con diritti di sosta e parcheggio sullo stesso resede. L'edificio è stato realizzato con telaio in cemento-armato tamponato da blocchi di laterizio dello spessore di 30 cm, intonacato e tinteggiato con colore tenue. La copertura è a padiglioni, rivestita

con tegole in cotto. I solai di interpiano sono realizzati in latero-cemento intonacato e tinteggiato Il portoncino di ingresso è blindato con finitura in legno colore noce scuro. Le finestre ed i finestroni hanno telaio in legno con vetro camera e sono corredati di persiane in legno. I pavimenti sono in monocottura di ceramica, così come i rivestimenti delle pareti del bagno e dell'angolo cottura. L'appartamento è termoautonomo, ed il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono affidati ad una caldaia a mandamento a gas. E' dotato di radiatori a parete in alluminio privi di termovalvole. L'altezza interna è di 2,70 m. su entrambe i piani. In generale le finiture sono di tipo standard e l'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione a causa della presenza di muffa alle pareti esterne ed al soffitto del piano secondo.

La cantina del piano interrato, è pavimentata in mattonelle di ceramica, ed è dotata di porta in lamiera metallica. L'altezza interna è di circa 2,00 m. Al suo interno è collocata una riserva idrica con autoclave in cattivo stato manutentivo.

Il resede esterno in parte è pavimentato in betonelle autobloccanti di calcestruzzo, ed in parte è privo di pavimentazione e finito a ghiaia.

La superficie commerciale è di seguito determinata:

- Superficie Lorda di Pavimento P1 = mq. 35,54
- Superficie Lorda Pavimento P2 = mq. 27,65
- Superficie Lorda Pavimento P-1 = mq. $6,30 \times 0,25 =$ mq. 1,57
- Superficie Lorda Pavimento Terrazze mq. $(3,20+3,20) \times 0,35 =$ mq. 2,24
- TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq. 67,00

L'appartamento confina con: XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo altri.

I dati catastali, riscontrabili in visura, sono i seguenti:

- Comune di Arezzo sez. B Foglio 34 particella 443 subalterno 7 zona censuaria 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Superficie Catastale 83 m², escluse aree scoperte 81 m², rendita Euro 232,41, in carico per intero all'esecutato.

Il resede esterno a comune è privo di un proprio identificativo catastale.

LOTTO B (Via Chiarini)

In data 27/10/2022 ho eseguito un sopralluogo sul fabbricato posto in Comune di Arezzo Via Charini n. 71/F, unitamente al custode giudiziario dr. XXXXXXXXXXXXXXX, da cui ho rilevato quanto segue.

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso artigianale, collocato al Piano Primo e composto da ingresso, antibagno, bagno, ripostiglio, n.2 vani adibiti a laboratorio. Il piano è raggiungibile da scala interna condominiale, da ascensore e da rampa carrabile, e vi si accede da disimpegno a comune con l'unità immobiliare adiacente.

L'edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato a copertura piana con solai a lastre, tamponato da pannelli prefabbricati in cemento. Setti di pareti in mattoni facciavista applicati esternamente in parete si ripetono ad intervalli regolari, così da creare un aspetto esterno più gradevole rispetto al semplice prefabbricato. Gli infissi sono in alluminio dotati di vetro camera. Le finiture interne sono le seguenti: pavimento in laminato con finitura in legno scuro e battiscopa in legno chiaro, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, tranne una scorrevole in vetro satinato, sanitari e rubinetteria di tipo commerciale.

Il riscaldamento è affidato a ventilconvettori elettrici e la produzione di acqua calda sanitaria a boiler elettrico collocato nell'antibagno.

L'altezza interna, da pavimento a controsoffitto, è pari a m. 2,90 e la superficie commerciale è pari a mq. 64,50

Confina con XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, Bene Comune Non Censibile, salvo altri

I dati catastali, riscontrabili in visura, sono i seguenti:

- Comune di Arezzo sez. A Foglio 124 particella 492 subalterno 137 zona censuaria 2 categoria C/3 classe 10 consistenza 59 m² Superficie Catastale 67 m² rendita Euro 307,76, in carico per intero all'esecutato.

Di proprietà esclusiva dell'esecutato risulta anche un posto auto esclusivo sul resede esterno con finitura ad asfalto.

Confina con _____, Bene Comune Non Censibile, salvo altri.

I dati catastali, riscontrabili in visura, sono i seguenti:

- Comune di Arezzo sez. A Foglio 124 particella 492 subalterno 112 zona censuaria 2 categoria C/6 classe 4 consistenza 13 m² Superficie Catastale 13 m² Euro rendita 37,60.

I suddetti subb. 112 e 137 risultano godere della comunione dei seguenti beni:

Foglio 124, particella 492,, 26 (strada), 33 (accesso al vano scala), 40 (marciapiede), 69 (marciapiede), 77 (marciapiede), 78 (marciapiede), 126 (marciapiede), 127 (marciapiede).

Foglio 124, particella 495, subb. 1 (strada ad uso pubblico), 2 (marciapiede ad uso pubblico), 3 (aiuola ad uso pubblico), 4 (parcheggio ad uso pubblico), 5 (strada ad uso pubblico)

Mentre i beni comuni afferenti il solo sub. 137 risultano:

Foglio 124, particella 492, subb. 7 (vano scala e ascensore), 92 (accesso), 119 (rampa e spazio di manovra), 138 (ingresso), quest'ultimo in quota indivisa di ½.

Detti BCNC risultano compresi nel pignoramento.

I millesimi generali attribuiti all'immobile sono pari a 24,050.

LOTTO C (Via Romana)

In data 11.01.2023 ho eseguito un sopralluogo sull'area posta in Comune di Arezzo Via Romana, unitamente al custode giudiziario dr. XXXXXXXXXXXXX, da cui ho rilevato quanto segue.

Trattasi di un' area urbana della superficie di 8.190,00 mq. (particella 10), composta da un piazzale asfaltato, su cui si trovano:

1. un fabbricato (ex sala vendite/esposizione/deposito) realizzato con una struttura portante costituita da pilastri e travi in metallo, tamponata con pannelli sandwich di lamiera e poliuretano e con copertura in lastre ondulate metalliche che sovrastano un ulteriore copertura in lastre ondulate in cemento, con dubbi sulla potenziale presenza di amianto;
2. una tettoia addossata al suddetto fabbricato, realizzata anch'essa con struttura metallica e copertura in pannelli sandwich di metallo e poliuretano, ed in parte tamponata con la stessa tipologia di pannelli;
3. un fabbricato (ex esposizione), ridossato alla suddetta tettoia, composto dagli stessi materiali ma con pareti in gran parte finestrate;
4. lo scheletro metallico di una lunga tettoia di cui non c'è più la copertura;
5. un fabbricato adibito a deposito realizzato con telaio in cemento armato tamponato in parte da muratura di mattoni in laterizio ed in parte bozze di cemento. Si sviluppa su due piani, terra e primo, ed è coperto da tetto a falda unica. Il piano primo si raggiunge da scala esterna.

I solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento tipo bausta. Il fabbricato è allo "stato grezzo", privo di intonaci, pavimenti, impianti ed infissi. In aderenza al fabbricato in

- muratura si sviluppa una tettoia costituita da pilastri in ferro e travi reticolari in ferro, parzialmente tamponata da pannelli metallici ed in parte da pannelli ondulati in vetroresina.
6. Un fabbricato adibito un tempo a magazzino e che versa oggi in stato precario, realizzato con struttura metallica tamponata in parte da tavolato in legno, in parte da pannelli ondulati di vetroresina ed in parte da pannelli di lamiera. La copertura è costituita da lastre ondulate di cemento, con dubbi sulla potenziale presenza di amianto.
 7. Un piccolo annesso in muratura in pessimo stato di conservazione in parte adibito a magazzino ed in parte a w.c.. La copertura è realizzata in lastre ondulate di cemento, con dubbi sulla potenziale presenza di amianto.
 8. tra i fabbricati dei punti 6 e 7 si rileva la presenza di una struttura posticcia costituita da struttura metallica tamponata da pannelli metallici, non rappresentata ne negli elaborati di concessione ne nelle planimetrie catastali, e pertanto da ritenersi abusiva;
 9. in ultimo si rileva la presenza di un ulteriore piccolo annesso in muratura, apparentemente adibito a locale tecnico (cabina elettrica), con copertura in pannelli ondulati di cemento, con dubbi che si possa trattare di cemento-amianto.

Il complesso immobiliare, nella sua interezza, si presenta in stato di abbandono, degrado e fatiscenza.

La particella 10, che comprende tutti gli edifici sopra descritti, risulta confinare con XXXXXXXX, XXXXXXXX, Ferrovie dello Stato, salvo altri.

I dati catastali, riscontrabili in visura, sono i seguenti:

- Comune di Arezzo sez. A foglio 137 particella 10 subalterno 1 zona censuaria 2 categoria C/1 classe 9 consistenza 532 m² superficie catastale 542 m² rendita Euro 8.847,11 (comprende i fabbricati di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3);
- Comune di Arezzo sez. A foglio 137 particella 10 subalterno 2 zona censuaria 2 categoria C/2 classe 5 consistenza 526 m² Superficie catastale 533 m² rendita Euro 1.086,63 (corrisponde al fabbricato descritto al precedente punto 5);
- Comune di Arezzo sez. A foglio 137 particella 10 subalterno 3 zona censuaria 2 categoria C/2 classe 5 consistenza 735 m² superficie catastale 742 m² rendita Euro 1.518,39 (comprende i fabbricati descritti ai precedenti punti 4, 6, 7 e 9).

L'esecutato risulta intestatario dei suddetti beni per la quota di indivisa di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà.

La proprietà di Via Romana comprende anche un'area di mq. 560 (particella 410), colpita anch'essa dal pignoramento, ma che di fatto risulta adibita a viabilità pubblica, evidentemente in pendenza di esproprio.

Detta particella risulta confinare con strada pubblica, XXXXXXXXXXXX, e con la suddetta particella 10 di proprietà, in parte, dell'esecutato, salvo altri.

I dati catastali, riscontrabili in visura, sono i seguenti:

- Comune di Arezzo sez. A foglio 137 particella 410 Qualità Seminativo Arborato Classe 2 Superficie 560 m² Reddito Domenicale € 4,63, Reddito Agrario € 1,74, di cui l'esecutato risulta intestatario per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà.

Quesito 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;

Dalla lettura dell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Giannini e depositato il 3 feb. 2022, rilevo la corretta identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Quesito 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;

LOTTO A (Ruscello)

Non si sono rilevate difformità e non si presenta dunque la necessità di aggiornare il catasto.

LOTTO B (Via Chiarini)

Si sono riscontrate lievi difformità nella distribuzione interna dei vani, la cui regolarizzazione richiede la presentazione di un aggiornamento con procedura DOCFA dal costo stimato di € 700,00, spese vive comprese.

LOTTO C (Via Romana)

Non si rileva l'esigenza di procedere ad aggiornare l'accatastamento del complesso immobiliare, in quanto le difformità riscontrate, nello stato in cui si trovano, non risultano sanabili e richiederanno la demolizione.

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

LOTTO A (Ruscello)

L'edificio ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in zona definita "Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixità urbana", sottoposta alla disciplina dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

LOTTO B (Via Chiarini)

L'edificio ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in zona definita "Ambiti a media trasformabilità della produzione", sottoposta alla disciplina dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

LOTTO C (Via Romana)

Ho provveduto a reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale risulta:

SEZIONE A FOGLIO n.137 P.LLA n.10

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione. *Zone territoriali omogenee:* zona D – produttivo/commerciale.

• **parte in** Aree per servizi e attrezzature collettive - Attrezzature della rete ecologica: Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica - S8: parchi e verde urbano (Di progetto). Zone territoriali omogenee: zona F – attrezzature di interesse generale.

• **totalmente in** Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto:

- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;
- Fascia di rispetto ferrovia;
- Fascia di rispetto elettrodotti.



SEZIONE A FOGLIO n.137 P.LLA n.410

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Altre indicazioni: viabilità

• **parte in** Altre indicazioni: viabilità storica.

• **parte in** Aree per servizi e attrezzature collettive - Attrezzature della rete ecologica: Servizi senza consumo di suolo

funzionali alla rete ecologica - S8: parchi e verde urbano (Di progetto) .Zone territoriali omogenee: zona F –

attrezzature di interesse generale.

• **totalmente in** Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto:

- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;
- Fascia di rispetto aeroportuale esistente;
- E – Strada urbana di quartiere.

L'area ricade per la quasi totalità in zona a destinazione "Ambiti a media trasformabilità della produzione", disciplinata dall' art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale. Tale norma prevede la possibilità di un utilizzo edificatorio dell'area, sia preservando ed ampliando l'esistente, che tramite nuova edificazione. L'utilizzo del lotto, identificato dalla particella 10, può essere attuato in modalità diretta, cioè tramite permesso di costruire e senza necessità di piani attuativi, mantenendo la destinazione produttiva. E' possibile mantenere la destinazione esistente dell'edificato, pur se non produttiva, ma in questo caso su tali immobili è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo. Tramite Piano Attuativo, è invece data la possibilità di utilizzazione dell'area per attività di commercio al dettaglio per medie strutture di vendita in esercizi singoli, o Commercio congiunto, ma in tal caso devono essere interessati due o più lotti contigui.

Quesito 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;

LOTTO A (Ruscello)

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Arezzo ho rilevato che i titoli edilizi che legittimano il fabbricato sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 556 del 07/07/99;
- Concessione Edilizia in Variante n. 842 del 29/09/99
- Concessione Edilizia in Variante n. 398 del 13/04/00;
- Concessione Edilizia in Variante n. 159 del 26/03/01.

Ne è stata attestata l'abitabilità in data 07/12/2005 con l'attestazione n. 05-252.

Lo stato dei luoghi è risultato conforme ai suddetti titoli edilizi.



LOTTO B (Via Chiarini)

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Arezzo ho rilevato che i titoli edilizi che legittimano il fabbricato sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 807 del 12/12/2003;
- Concessione Edilizia in Variante n. 867 del 17/12/2004;
- Permesso di Costruire in Variante n. 313 del 30/06/2005;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 09/01928 del 21.05.2009;
- Deposito di Variante Finale alla DIA del punto precedente effettuato in data 04/11/2009, Pratica Edilizia n. 4338/09, con contestuale deposito di Attestazione di Conformità ed Agibilità n. 09-319.

Lo stato dei luoghi è risultato leggermente difforme ai titoli edilizi, in quanto le divisioni interne hanno subito una leggera modifica.

Tali modifiche sono riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2 punto a) dell'art. 136 della L.R. 65/2014, ed in quanto tali possono essere regolarizzate mediante presentazione di CILA tardiva con pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00 ai sensi del comma 6 dello stesso articolo 136 sopra citato.

I costi totali della regolarizzazione, comprensivi della suddetta sanzione e di diritti di segreteria Comunali ed onorari professionali, ammontano a circa € 2.500,00.

LOTTO C (Via Romana)

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Arezzo ho rilevato che i titoli edilizi che legittimano i fabbricati sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 1055 del 31/10/1984;
- Concessione Edilizia n. 551 del 11/07/1986 per voltura della concessione del punto precedente;

Risultano in pendenza di definizione i condoni di cui alle pratiche edilizie C/11795/95, C/11798/95, C/12384/95, C/14462/95, e la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria di cui alla P.E. 862/06.

Dall'esame delle pratiche si riscontra quanto segue:

P.E. C/11795/95. Riguarda la tettoia indicata con la lettera **A** nell'allegata planimetria e lo stato della pratica risulta il seguente:

- pagata oblazione in eccesso per £. 5.287.400 (€ 2.730,71)
- pagati oneri di urbanizzazione in eccesso per £. 28.043.400 (€ 14.483,21)
- la pratica è incompleta per mancanza di documentazione integrativa richiesta dal Comune

P.E. C/11.798/95. Riguarda il fabbricato indicato con la lettera **B** nell'allegata planimetria e lo stato della pratica risulta il seguente:

- pagata oblazione in eccesso per £. 1.868.410 (€ 964,95)
- pagati oneri concessori in eccesso per £. 27.223.872 (€ 14.059,96);

- la pratica è incompleta per mancanza di documentazione integrativa richiesta dal Comune

P.E. C/12384/95. Riguarda il fabbricato indicato con la lettera **C** nell'allegata planimetria e lo stato della pratica risulta il seguente:

- pagata oblazione in eccesso per £. 124.000 (€ 64,04)
- pagati oneri concessori in eccesso per £. 9.745.690 (€ 5.033,23);
- la pratica è incompleta per mancanza di documentazione integrativa richiesta dal Comune

P.E. C/14462/95. Riguarda la recinzione del lotto e le tettoie indicate con le lettere **D1, D2, D3, D4** nell'allegata planimetria e lo stato della pratica risulta il seguente:

La pratica nasce dallo sdoppiamento della 11798/95 e la promiscuità della documentazione tra le due pratiche genera confusione. Lo stato della pratica, secondo la complessa ricostruzione della pratica, porta alla seguente conclusione:

- L'oblazione è stata assolta;
- Oneri concessori: nelle istruttorie vengono conteggiati oneri per un totale di £. 23.556.118 (€ 12.165,72) ma non si rinviene la richiesta di versamento, probabilmente perché ci sono divergenze interpretative tra il richiedente ed il tecnico istruttore circa l'inquadramento della tipologia di abuso, rimaste irrisolte. Si evidenzia che l'eccesso di versamenti delle pratiche precedentemente analizzate, coprirebbe l'importo degli oneri di questa pratica.
- La pratica è incompleta per mancanza di documentazione integrativa richiesta dal Comune e di chiarimenti in merito alla tipologia di abuso.

P.E. 862/2006. Istanza di Sanatoria per la realizzazione in carenza di titolo legittimante delle seguenti opere:

- demolizioni di due tettoie oggetto di domanda di condono di cui alla P.E. C/14462/95;
- modifiche della distribuzione interna del fabbricato oggetto della domanda di condono di cui alla P.E. C/11798/95;
- tamponamento parziale con pannelli in lamiera dell'edificio oggetto della C.E. 551/86.
- L'istanza risulta incompleta. Agli atti si rileva una lettera di richiesta integrazioni di cui non è presente la ricevuta di invio, e la documentazione integrativa non è agli atti.

In conclusione l'esito della verifica di conformità urbanistica/edilizia è la seguente:

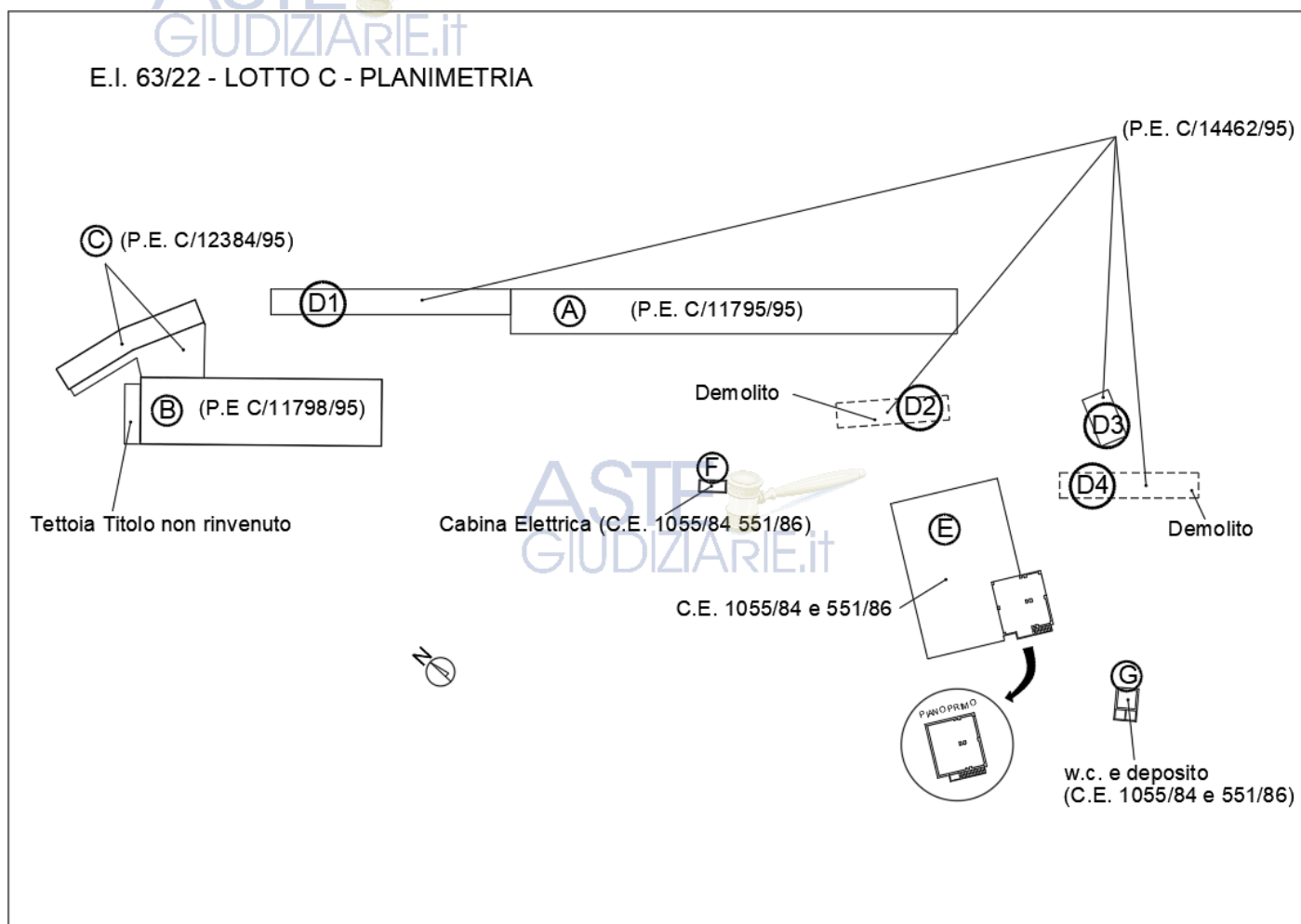
- Le pratiche di condono e quella di sanatoria devono essere definite.
- La tettoia ridossata al fabbricato B risulta abusiva non essendo inclusa nella domanda di condono;
- L'edificio indicato con la lettera E risulta difforme dallo stato legittimo;
- Il fabbricato distinto dalla lettera G risulta difforme dallo stato legittimo;
- Come già accennato alla risposta al quesito 7, si rileva in prossimità dell'edificio contraddistinto con la lettera D3 la presenza di una struttura posticcia costituita da struttura metallica tamponata da pannelli metallici, non rappresentata ne negli elaborati di concessione e condono ne nelle planimetrie catastali, e pertanto da ritenersi abusiva e non sanabile vista la precarietà della stessa;
- Un piccolo manufatto in muratura, destinato a contenere un'autoclave, è presente a ridosso dell'edificio D3. Anche per questo non si sono rilevati titoli legittimanti

Con la conclusione delle pratiche di condono, si potrà ottenere la legittimazione dei Fabbricati contraddistinti nell'allegata planimetria con le lettere A, B, C, D1 e D3

La sanabilità delle opere abusive, e cioè della tettoia ridossata al fabbricato B, del fabbricato F e del fabbricato G, e le difformità riscontrate nel fabbricato E, è correlata all'epoca di realizzazione degli abusi di cui non sono a conoscenza e, limitatamente ai fabbricati contraddistinti con la lettera E e G, alla compatibilità paesaggistica. Non si è pertanto in grado di stabilirne a priori la sanabilità.

In merito ai costi, dovendo recuperare dai versamenti in eccesso degli oneri dei condoni la somma di € 25.170,38, detratti già gli oneri conteggiati per la pratica C/14462/95, si ritiene che questi coprano i costi per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, per la conclusione della Sanatoria di cui alla P.E. 862/2006, e per la regolarizzazione delle difformità sanabili.

Si riporta di seguito planimetria per identificazione dei fabbricati descritti in precedenza:



Quesito 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;

LOTTO A (Ruscello)

Sull'immobile risulta avere la propria residenza l'esecutato, anche se le condizioni in cui versa l'appartamento fanno supporre che allo stato attuale non sia utilizzato.

LOTTO B (Via Chiarini)

L'immobile risulta concesso in locazione alla XXXXXXXXXXXXXXXX. con regolare contratto di locazione commerciale stipulato in data 28/07/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29/07/2016 n. 4919 serie 3, della durata di anni 6 con scadenza il 31/07/2022 con rinnovo tacito per ulteriori anni 6. Non risulta disdettato. Il canone pattuito ammonta ad € 3.780,00/anno, pari ad € 315,00/mese, e dunque a circa 4,9 €/mq mese, in linea con i valori OMI.

LOTTO C (Via Romana)

Da un riscontro presso l'Agenzia delle Entrate, è risultato in essere dal 03/05/2022 al 02/04/2023 un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile catastalmente identificato dal sub. 3 della particella 10. Detto contratto risulta ad oggi scaduto e non rinnovato.

Quesito 13) allegli, 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;

Ho reperito il certificato di stato civile dell'esecutato.

Quesito 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

L'esecutato non risulta coniugato

Quesito 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;

LOTTO A (Ruscello)

Gli impianti sono di tipo sottotraccia e risalgono all'epoca della costruzione. L'impianto elettrico è dotato di salvavita. E' stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola

d'arte rilasciato in data 06/11/2001 dalla ditta P.G.E. di Pastorelli Giuliano e dell'impianto termoidraulico rilasciata dalla ditta S.M. Impianti di Morelli G.&C. s.n.c. in data 15.05.2001.

LOTTO B (Via Chiarini)

Gli impianti sono di tipo sottotraccia e risalgono all'epoca della costruzione. L'impianto elettrico è dotato di salvavita. E' stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte rilasciato in data 08/10/2009 dalla ditta G.T. Impianti di Tavanti.

LOTTO C (Via Romana)

Gli impianti versano in stato di inutilizzo e degrado.

Quesito 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 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, 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.);

Gli immobili sono suddivisibili nei tre lotti A, B e C. Un ulteriore frammentazione risulta impossibile per il lotti A, non conveniente per i lotti B e C.

Quesito 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, se di durata ultravennale, 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;

LOTTO A (Ruscello)

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi sintetica comparativa. Non si hanno a disposizione dati di immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima riferiti a recenti compravendite, pertanto la comparazione viene effettuata attraverso informazioni assunte presso operatori

immobiliari e siti internet di annunci immobiliari, confrontati con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore si determinerà dalla moltiplicazione della superficie commerciale per il prezzo unitario a mq.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali	mq. 63	1	mq. 63
Terrazze	mq. 6,4	0,30	mq. 2
Cantina	mq. 6	0,50	mq. 3
Totale Superficie commerciale			mq. 68

Il prezzo unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riguardo alla localizzazione e all'accessibilità, alla distanza dalle infrastrutture e dai servizi pubblici, alle caratteristiche costruttive, funzionali, di superficie, strutturali ed architettoniche, con particolare riferimento allo stato di conservazione e manutenzione. Dalle valutazioni sopra esposte si attribuisce un valore unitario pari ad €/mq.1500,00 in linea con i valori pubblicati dall'OMI e con le quotazioni del Borsino immobiliare e pertanto:

$V = \text{mq. } 68,00 \times \text{€. } 1500,00 = \text{€. } 102.000,00$ (duecentosettantaquattromilaottocentocinquanta/00)

A questo importo si dovranno sottrarre i costi dei lavori di ripristino. Difatti, come detto ai punti precedenti, le pareti ed i soffitti interni presentano evidenti formazioni di muffa e richiederanno i seguenti lavori:

- raschiatura, scartavetratura ed eventuali riprese di piccoli tratti di intonaco;
- applicazione di mano di fissativo acrilico antimuffa;
- verniciatura mediante applicazione in due mani di pittura traspirante antimuffa.

Il costo di tali opere è quantificabile in circa 35 €/mq., le superfici di pareti e soffitti dell'appartamento sommano circa 210 mq., pertanto il totale dei lavori di ripristino ammonta a circa € 7.400,00 e dunque il valore residuo dell'appartamento risulta circa 95.000,00 € cui, trattandosi di vendita coattiva, occorre applicare una ulteriore riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi stimata in una percentuale pari al 15% e pertanto il VALORE risulta il seguente:

$V = \text{€. } 95.000,00 - 15\% = \text{€. } 80.000,00$ (ottantamila/00) arrotondati.

LOTTO B (Via Chiarini)

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi sintetica comparativa. Non si hanno a disposizione dati di immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima riferiti a recenti compravendite, pertanto la comparazione viene effettuata attraverso informazioni assunte presso operatori immobiliari e siti internet di annunci immobiliari, confrontati con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore si determinerà dalla moltiplicazione della superficie commerciale per il prezzo unitario a mq.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali	mq. 64	1	mq. 64
Totale Superficie commerciale			mq. 64

Il prezzo unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riguardo alla localizzazione e all'accessibilità, alla distanza dalle infrastrutture e dai servizi pubblici, alle caratteristiche costruttive, funzionali, di superficie, strutturali ed architettoniche, con particolare riferimento allo stato di conservazione e manutenzione. Dalle valutazioni sopra esposte si attribuisce un valore unitario pari ad €/mq.1400,00 in linea con i valori pubblicati dall'OMI e con le quotazioni del Borsino immobiliare e pertanto:

$$V = \text{mq. } 64,00 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 83.200,00 \text{ (ottantatremiladuecento/00)}$$

A questo importo si dovranno sottrarre i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, valutate in € 2.500,00 per la "sanatoria" ed € 700,00 per l'aggiornamento catastale, dunque per un totale di 3.200,00, e sommare il costo del posto auto scoperto, stimato in € 5.000,00.

Il valore dell'appartamento e del posto auto risulta dunque $83.200 - 3.200 + 5.000 = \text{€ } 85.000,00$ cui, trattandosi di vendita coattiva, occorre applicare una ulteriore riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi stimata in una percentuale pari al 15% e pertanto il VALORE risulta il seguente:

$$V = \text{€ } 85.000,00 - 15\% = \text{€ } \mathbf{72.000,00} \text{ (settantaduemila/00) arrotondati.}$$

LOTTO C (Via Romana)

Per il complesso edilizio di Via Romana, visto che buona parte degli immobili risultano costruiti con materiale povero e visto anche lo stato di degrado generale degli immobili, ritengo che il valore vada ricondotto al terreno ed al suo potenziale edificatorio. Lo strumento urbanistico prevede difatti la possibilità di un'utilizzazione edificatoria dell'area sia con funzione produttiva che commerciale, come evidenziato nella risposta al quesito n. 10.

La valutazione si baserà sulla destinazione produttiva dell'area, non essendo possibile a priori prevedere la possibilità di utilizzazione commerciale che richiede l'approvazione di uno specifico strumento urbanistico (Piano Attuativo) ed il coinvolgimento di almeno due lotti che non parrebbero disponibili.

Vista la destinazione urbanistica e l'estensione, nonché lo scarso valore intrinseco degli immobili ivi presenti, la determinazione del valore dell'area di Via Romana è correlata al potenziale edificatorio della stessa. Su questo incide però negativamente il livello di rischio idraulico a cui la stessa è assoggettata. L'area, dagli studi idrologico-idraulici effettuati a supporto del PS-PO del Comune di

Arezzo, risulta in pericolosità idraulica per alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/2018 (equivalente ad eventi duecentennali).

In particolare risulta:

Interno territorio urbanizzato;

Alluvioni poco frequenti;

Battente compreso tra 50 cm e 1 m;

Magnitudo SEVERA.

L'utilizzazione dell'area è dunque fortemente condizionata, in quanto le norme in materia non consentono la sottrazione di superfici potenzialmente allagabili mediante edificazione di nuove volumetrie, perché queste produrrebbero un innalzamento del battente nelle aree limitrofe. L'utilizzazione dell'area potrebbe dunque avvenire previo approfondite valutazioni e studi, rimpiegando le volumetrie esistenti e realizzando nuove superfici oltre il battente idraulico. Ad esempio le nuove volumetrie potrebbero essere utilizzate per aumentare l'altezza di costruzioni che rispettino la superficie edificata esistente, spingendosi fino da un'altezza massima di 10 m., in partica in ampliamento verticale dell'esistente, e/o andando a realizzare ampliamenti in orizzontale oltre il battente idraulico di 1 m., ad esempio con strutture su pilotis.

Fatta questa dovuta premessa, mi accingo a determinare il più probabile valore dell'area con il criterio dell'analisi sintetica comparativa. La comparazione avviene con l'area produttiva della Carbonaia, posta alla periferia nord della città (pescaiola/ponte a Chiani) di cui sono a conoscenza avendo partecipato al gruppo di progettazione dell'area ed avendo assistito a recenti trattative.

Nello specifico i valori delle trattative di quell'area hanno avuto oscillazioni comprese tra i 120 ed i 140 €/mq., tenendo di conto che le opere di urbanizzazione hanno un incidenza di circa 70 €/mq..

La comparazione mette in evidenza i seguenti aspetti:

- la posizione dell'area oggetto di stima è più centrale rispetto all'area della carbonaia, aspetto questo che la valorizza maggiormente;
- di contro, l'accessibilità all'area, tenuto conto delle esigenze delle attività produttive, è meno agevole rispetto all'area della Carbonaia, che presenta standard costruttivi delle opere di urbanizzazione più elevati (in particolare ampiezza delle strade, disponibilità di parcheggi, dimensionamento sottoservizi);
- la complessità dell'utilizzazione edificatoria dell'area di via Romana, legata alla problematica del rischio idraulico,
- L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nel lotto in oggetto, ammontano a circa 20 €/mc., dove la volumetria viene determinata dalla moltiplicazione della superficie edificata o edificabile per l'altezza virtuale stabilita in m. 1,00. Pertanto l'incidenza degli oneri ammonterà a circa € 20,00/mq..

Ponderando i suddetti aspetti, il valore dell'area di Via Romana sarà pari al valore dell'area della Carbonaia a cui andranno detratti i 50 €/mq di differenza di incidenza degli oneri, ed applicando un correttivo di incremento del 20% dovuto alla posizione ed un valore correttivo di decremento del 10% per le caratteristiche conformative della zona ed un ulteriore 30% dovuto alla complessità e limitazione dell'utilizzazione edificatoria dell'area legata al rischio idraulico, e pertanto avremo:

$$130,00 - 50,00 = 80,00$$

$$80 \times 20\% = € 16,00$$

$$80 * 0,10 = € 8,00$$

$$80 * 0,30 = € 24,00$$

$$\text{Valore corretto} = 80,00 + 16,00 - 8,00 - 24,00 = € 64,00 / \text{mq.}$$

Avendo l'area una superficie pari a mq. 8.190 il suo valore ammonta a

8.190 x 64,00 = 524.000 circa cui andranno detratti i costi di rimozione e bonifica dell'area dall'amianto, stimati in circa € 20.000,00, così che il valore dell'area ammonta ad € 504.000,00 (cinquecentoquattromila/00) cui, trattandosi di vendita coattiva, occorre applicare una ulteriore riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi stimata in una percentuale pari al 15% e pertanto il VALORE risulta il seguente:

V = €. 504.000,00 – 15% = €. 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00) arrotondati.

La quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ spettante all'esecutato ha così un valore pari ad € 107.500,00, mentre la quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà, si determina in funzione dell'età dell'usufruttuaria applicando i valori riportati nel Decreto del Ministero dell'Economia 21 dicembre 2021, e dunque:

età dell'usufruttuario: anni 88

coefficiente di cui al DM citato = 12

tasso legale di interesse 1,25%

Valore dell'usufrutto = $430.000,00/4 \times 1,25\% \times 12 = 16.125,00$

Valore della nuda proprietà = $430.000,00/4 - 16.125,00 = 91.500,00$ arrotondati

e dunque per un valore totale facente capo all'esecutato di **€ 199.000,00**

Quesito 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 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;

LOTTO A (Ruscello)

L'immobile è pignorato per l'intera piena proprietà, non non è divisibile e trattasi di fabbricato

LOTTO B (Via Chiarini)

L'immobile è pignorato per l'intera piena proprietà, non non è divisibile e trattasi di fabbricato

LOTTO C (Via Romana)

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà dell'esecutato, pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà.

Non risultano a carico delle quote degli altri comproprietari iscrizioni pregiudizievoli.

L'immobile non è divisibile per i motivi anzidetti., trattasi di fabbricati.

Quesito 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;

LOTTO A (Ruscello)

N/A

LOTTO B (Via Chiarini)

N/A

LOTTO C (Via Romana)

Si ripete il valore determinato in precedenza della quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà:

Valore dell'usufrutto = $430.000,00/4 \times 1,25\% \times 12 = 16.125,00$

Valore della nuda proprietà = $430.000,00/4 - 16.125,00 = \mathbf{91.500,00}$ arrotondati

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

N/A

Arezzo, 06 Giugno 2023

Il CTU

Geom. Riccardo Papaianni

Allegati:

- estratti di mappa
- planimetrie catastali degli immobili
- visure storiche Catasto Fabbricati
- atti di provenienza
- planimetrie ultimi titoli edilizi
- certificato storico di cambio nome
- certificato di stato di famiglia e residenza
- certificato di stato civile
- certificato di destinazione urbanistica
- documentazione fotografica
- visure ipotecarie

