

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione civile

Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Lucia Bruni

Numero procedura : **nr.115 / 1998 r.g.e.**
Originata da :
Contro :
Titolare del credito :
Proprietari eseguiti :
Lotti formati : Uno
Prossima udienza : 16 Maggio 2023 ore 11

Premessa: Lo scrivente Arch. Antonio Casi, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. di Arezzo al nr. 248 ed iscritto dal 1988 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Arezzo al nr. 46 ed a quello dei Periti al nr. 396, con studio in Via Roma 7 ad Arezzo, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Lucia Bruni quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico di rispondere ai quesiti di prassi riportati. Per questo veniva nominato il sottoscritto quale *esperto* e trasmetteva Giuramento in data 08/08/2022. La richiesta della S.V. Ill.ma era di riformulare il valore di stima del lotto residuo. Lo scrivente ha quindi risposto ai quesiti posti canonicamente al CTU.

QUESITI

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori*



alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti o gli atti mancanti o inidonei (omissis).

- 2) *Integri la documentazione mancante, acquisendo, ove non depositati,*
 - 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;*
- 3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono prese), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*
- 4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare 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 scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;*

Verifici 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 o di abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- Le iscrizioni*
 - I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - Le difformità urbanistico – catastali;*
- 7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune indicando con esattezza: comune, 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 mq.; altezza interna utile; sup. commerciale in mq.; esposizione, condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni), 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.*
- 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, anzichè erronei, consentono comunque l'individuazione del bene;*
 -) 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;*

- 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 u.i. non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base alle attuali normative ed in particolare alla L. 65/2014 e succ., 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 istanza 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;
- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì 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 di 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). I caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) *alleghi*, avendone 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;

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

15) *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

16) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio).*

In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico e 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..., identificato..., con terreno ubicato in... censito...; ecc.);

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento della 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 far vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previi 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 del 15%) previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni 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 una 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Civile abitazione in Comune di Anghiari - Arezzo

Prima di procedere alla risposta dei quesiti di rito lo scrivente specifica che sul compendio pignorato è stata rinnovata l'iscrizione ipotecaria (ex art. 2850 c.c.) a garanzia del mutuo posto alla base della e.i.. Verifica richiesta dal G.E. (udienza del 13/04/2021) come e meglio risulta dalla trascrizione R.G. 11528 Partic. 7931 presentazione nr. 4 del 13/07/2018 richiesta da Ispezione telematica allegata. Precisa di aver inserito le risultanze di visura ipocatastale a nome di (per quanto in atti) al fine di una migliore comprensione per eventuali nuovi intervenuti.

RELAZIONE PERITALE IN RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

Verifica documentazione

I documenti reperiti individuano il bene. Mediante verifica documentale in atti è stata vista la esistenza della planimetria catastale (poi ordinata all'Uff. del Territorio).

Quindi:

- Il bene è correttamente individuato rispetto ai dati catastali ed ai registri immobiliari. Non sono state pignorate le "parti comuni" che, nella fattispecie, sono afferenti a tutte le unità immobiliari del compendio e sono la scala interna al fabbricato in cui insiste il bene esecutato (assimilabile a bene comune non censibile) ed il resede già in essere come area urbana.

- I dati catastali e le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati negli atti giudiziari di pignoramento con particolare riferimento all'ultimo verbale del



13/07/18, nota di trascrizione registro particolare 7931 e registro generale 11528.

- Il titolo di provenienza è presente in atti. Trattasi di bene costruito su terreno acquistato da _____ con atto Notaio _____ del 23/01/1970 e registrato ad Arezzo il 29/01/19.. al nr. 250 vol. n. 260.

- Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

Risposta al quesito n. 2

Acquisizione documenti non riportati:

Il sottoscritto ha acquisito planimetria catastale riferita all'attualità nonché le visure afferenti al bene pignorato e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato. Vedasi allegati.

Risposta al quesito n. 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dati estratti dalla visura ipotecaria e dalla certificazione notarile.

La ricerca viene fatta su _____ (ultima ditta intestata) e quindi consequenzialmente sulla coniuge _____.

Le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli interessanti il bene oggetto di pignoramento si "specchiano" tra _____ proprietario precedente l'usucapione e _____ (e quindi anche la coniuge) attuali proprietari esecutati. Si specchiano significa che le formalità contro di _____ sono quelle a favore per _____. Le formalità alla data del 22/12/2022, risultano essere le seguenti:

Lo scrivente ritiene, per completezza e per un comprensibile ragguglio tra le formalità contro e a favore di inserire nella presente relazione di ctu sia quelle intestate a _____ sia quelle intestate a _____.

Estratto da ispezione ipotecaria telematica su _____ (allegata)

ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/1983 Reg. Particolare 76 Registro Generale 922. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Soggetto debitore.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/1985 Reg. Particolare 464 Registro Generale 3808. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Soggetto debitore.



Documenti successivi correlati:

- 1 – Annotazione n.1951 del 16/10/1991 (cancellazione totale)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/1986 Reg. Particolare 1420 Registro Generale 8710. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1 – Annotazione n.49 del 09/01/1991 (cancellazione totale)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/1990 Reg. Particolare 1566 Registro Generale 9999 Pubblico ufficiale Dott. _____, Repertorio 4099 del 13/07/1990. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Immobili in Anghiari. Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1 – Annotazione n.702 del 22/02/2006 (restrizione di beni)
- 2 - Iscrizione nr. 2179 del 07/07/2010

ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/1997 Reg. Particolare 2433 Registro Generale 14783 Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 1308 del 17/11/1997. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo. Immobili siti in Anghiari e Badia Tedalda.

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1 – Annotazione n.703 del 22/02/2006 (restrizione di beni)
- 2 – Annotazione n.666 del 02/03/2007 (restrizione di beni)
- 3 – Annotazione n.520 del 26/02/2009 (restrizione di beni)

ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/1997 Reg. Particolare 2438 Registro Generale 14846 Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 289/97 del 18/11/1997. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili siti in Anghiari (Ar) e Badia Tedalda (Ar)

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1 – Annotazione n.704 del 22/02/2006 (restrizione di beni)
- 2 – Annotazione n.667 del 02/03/2007 (restrizione di beni)
- 3 – Annotazione n.521 del 26/02/2009 (restrizione di beni)
- 4 - Iscrizione n.2389 del 14/11/2017

ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/1997 Reg. Particolare 2441 Registro Generale 14857 Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 1146/97 del 17/11/1997. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili siti in Anghiari (Ar) e Badia Tedalda (Ar)

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1 – Annotazione n.705 del 22/02/2006 (restrizione di beni)
- 2 – Annotazione n.668 del 02/03/2007 (restrizione di beni)
- 3 – Annotazione n.519 del 26/02/2009 (restrizione di beni)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/1997 Reg. Particolare 2559 Registro Generale 15693 Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Città di Castello, Repertorio 245/97 del 06/06/1997. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili siti in Anghiari (Ar) e Badia Tedalda (Ar)

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1 – Annotazione n.706 del 22/02/2006 (restrizione di beni)
- 2 – Annotazione n.669 del 02/03/2007 (restrizione di beni)
- 3 – Annotazione n.522 del 26/02/2009 (restrizione di beni)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/1997 Reg. Particolare 2693 Registro Generale 16520 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 316 del 16/12/1997. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili siti in Anghiari (Ar) e Badia Tedalda (Ar)

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1 – Annotazione n.707 del 22/02/2006 (restrizione di beni)
- 2 – Annotazione n.670 del 02/03/2007 (restrizione di beni)
- 3 – Annotazione n.523 del 26/02/2009 (restrizione di beni)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/1998 – Reg. Part. 6874 Reg. Gen. 9782.

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio 1378 del 13/07/1998.

Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.

Immobili siti in Anghiari (Ar)

Documenti successivi correlati:

1 – Annotazione n.708 del 22/02/2006 (restrizione di beni)

2 – Trascrizione n. 7931 del 13/07/2018

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2003 – R.Part. 11078 R. Gen. 16558.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Repertorio 759 del 21/07/2003.
Domanda giudiziale . Accertamento di diritti reali. Immobili siti in Anghiari.

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2004 Reg. particolare 11.578 e Reg.
Generale 7655. Pubblico ufficiale TRIBUNALE sez. distaccata di Sansepolcro
repertorio 102 atto del 14/04/2004. Atto giudiziario. Sentenza di acquisto per
usucapione. Immobile sito in Anghiari (Ar).

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2006 Reg. particolare 809 e Reg.
Generale 1273. Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AREZZO repertorio 522 del
23/12/2005. Atto giudiziario. Decreto di trasferimento immobili. Immobili siti in
Anghiari (Ar).

ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2010 Reg. Particolare 2179 Registro
Generale 12.666 Pubblico ufficiale Dott. _____, Repertorio 4099
del 13/07/1990. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di mutuo. Immobili in Anghiari. Soggetto debitore.
Formalità di riferimento: iscrizione n. 1566 del 1990

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2017 Reg. Particolare 2389 Registro
Generale 17.623, Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 289/97 del
18/11/1997. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per
decreto ingiuntivo. Immobili in Anghiari. Soggetto debitore.
Formalità di riferimento: iscrizione n.2439 del 1997.

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2018 – Registro particolare 7931
Registro Generale 11528.

ATTO ESECUTIVO / CAUTELARE IN RINNOVAZIONE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario

Atto giudiziario del 13/07/1998 numero di repertorio 1378/1998

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6874 del 1998.



Richiedente: Avv. _____ per _____

Bene: Unità negoziale unica

Unità immobiliare in comune di Anghiari – Foglio 76 part. 235, sub. 3, A/2
civile abitazione consistenza vani 4,5 via _____

Soggetto a favore per l'intero del diritto di proprietà: in origine Credito fondiario
e industriale Fonspa con sede in Roma.

Soggetto contro per l'intero del diritto di proprietà: in origine _____

ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2020 Reg. Particolare 79 Registro Generale
716, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione Repertorio
1656/8720 del 16/01/2020. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante
da Ruolo. Immobili in Anghiari. Soggetto debitore.

Estratto da ispezione ipotecaria telematica su _____ (allegata)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2003 – R.Part. 11078 R. Gen. 16558.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Repertorio 759 del 21/07/2003.
Domanda giudiziale . Accertamento di diritti reali. Immobili siti in Anghiari.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/04/2004 Reg. particolare 11.578 e Reg.
Generale 7655. Pubblico ufficiale TRIBUNALE sez. distaccata di Sansepolcro
repertorio 102 atto del 14/04/2004. Atto giudiziario. Sentenza di acquisto per
usucapione. Immobile sito in Anghiari (Ar).

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2004 – R.Part. 7303 R. Gen. 11722.
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 69 del 26/05/2004
Domanda giudiziale. Opposizione di terzo contro sentenze.
Immobili siti in Anghiari.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2004 – R.Part. 7304 R. Gen. 11723.
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 69 del 26/05/2004
Domanda giudiziale. Opposizione di terzo contro sentenze.
Immobili siti in Anghiari (Ar).

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2004 – R.Part. 7305 R. Gen. 11724.
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 591 del 20/05/2004
Domanda giudiziale. Opposizione di terzo contro sentenze.
Immobili siti in Anghiari (Ar).



TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 – Reg. Part. 12159 Reg. Gen. 19237. Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 129 del 25/05/2004
Domanda giudiziale. Opposizione di terzo contro sentenze.
Immobili siti in Anghiari (Ar).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2006 Reg. particolare 809 e Reg. Generale 1273. Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AREZZO repertorio 522 del 23/12/2005. Atto giudiziario. Decreto di trasferimento immobili. Immobili siti in Anghiari (Ar).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2006 Reg. Particolare 951 Registro Generale 4983, Pubblico ufficiale - Repertorio 57742/6367 del 07/03/2006. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Immobili in Anghiari (Ar) e Badia Tedalda (Ar).
Soggetto debitore.

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/2007 – Reg. Part. 12406 Reg. Gen. 20124. Pubblico Ufficiale Repertorio 441 del 07/09/2007
Atto tra vivi – Donazione accettata.
Immobili siti in Anghiari (Ar).
Soggetto donante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2010 Reg. Particolare 2179 Registro Generale 12.666 Pubblico ufficiale Dott. , Repertorio 4099 del 13/07/1990. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Immobili in Anghiari.
Soggetto debitore.
Formalità di riferimento: iscrizione n. 1566 del 1990

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico artistico, di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito n. 4
Obblighi condominiali



Le proprietà dell'intero compendio afferiscono tutte ai medesimi proprietari.
Non vi è formazione (sotto il profilo amministrativo) di condominio.

Risposta al quesito n. 5

Esistenza di diritti o usi civici.

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e delle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici afferenti il bene immobile oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 6

Non opponibilità e spese

Le formalità non opponibili all'acquirente sono elencate in risposta al quesito nr. 3. La risposta al quesito è indicativa e non precisa in quanto la cifra esatta viene quantificata dall'ufficio preposto con la presentazione della Nota di Cancellazione. Nella fattispecie non è chiaro allo scrivente quale possa essere l'importo totale essendo le formalità "contro" già state evase perlomeno in quota parte con le vendite precedenti.

Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione risultano i seguenti:

Cancellazione nota ipoteca volontaria del 09-10-2009 Reg. Part. 3271

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

Cancellazione nota ipoteca legale del 09-07-2012 Reg. Part. 15/712

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

**Cancellazione nota pignoramento immobiliare del 18-07-2019 Repertorio
2525/2019. Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo;
€ 35,00 tassa ipotecaria;**

Risposta al quesito n. 7

Descrizione del bene pignorato

Vedasi documentazione fotografica.

La proprietà esecutata si trova nel Comune di Anghiari, Via _____ n. _____,
piani primo e sottotetto.

E' collocata a tergo di un ampio resede comune a tutte le unità immobiliari. La
parte ivi costruita è così distribuita. Il piano terra e l'ammezzato hanno



destinazione commerciale (sub 1). Gli altri due piani soprastanti (primo e sottotetto) hanno la destinazione di civile abitazione (sub 3). Nel contiguo lato nord si trova un laboratorio artigianale (ex falegnameria sub 2) e alcuni annessi uso deposito (sub 4).

Premessa alla descrizione.

Siamo in presenza di una u.i. su due livelli di piano. Piano primo e sovrastante piano sottotetto.

Il piano primo è stato completamente oggetto di una manutenzione straordinaria il cui titolo edilizio è una DIA del 23/03/2009 registrata al nr. 36 al Comune di Anghiari. Le opere erano finalizzate a rendere più fruibile l'appartamento del Sig. e della Sig.ra. Tali opere non sono mai state completate e mancano i pavimenti, gran parte dell'impianto elettrico, la caldaia per l'impianto di riscaldamento, le porte della zona giorno, il rifacimento o l'adeguamento delle finestre.

Quanto sopra detto aiuta a comprendere la descrizione che segue.

La struttura. Il fabbricato è stato realizzato nel 1971 con struttura portante in cemento armato. Il piano ammezzato si diversifica in quanto realizzato con struttura in ferro. Il tamponamento esterno è stato realizzato in bozze di tufo. Materiale in quegli anni molto usato. La copertura è a padiglione sostenuta in parte da travetti in calcestruzzo precompresso prefabbricati e nella parte principale da grosse travi in calcestruzzo gettate in opera. Il tutto con soprastante manto di tegole portoghesi.

I piani sono collegati da una scala in c.a. rivestita in legno.

Gli accessori. Le finestre sono tutte in legno, molto vetuste e degradate, con vetro semplice. Prowviste di persiane alla fiorentina. Le porte interne in legno tamburato nella zona sottotetto. Nell'appartamento le porte sono in legno massello nelle camere mentre negli altri vani sono assenti.

I pavimenti. Al piano primo sono totalmente assenti. Al piano sottotetto sono per la maggior parte in parquet da mantenere mentre nella cucina e nel bagno in ceramica.

L'impianto elettrico: Al piano primo, come si può ben vedere nella documentazione fotografica, l'impianto elettrico è realizzato solo al 35 %. Esistono i tubi corrugati flessibili con all'interno i fili che porteranno la corrente elettrica. Niente altro. Al piano sottotetto l'impianto non è a norma e deve essere rifatto in quanto la messa a norma comincia con la sostituzione dei cavi della corrente, ma quelli nuovi non passano nei corrugati vecchi e

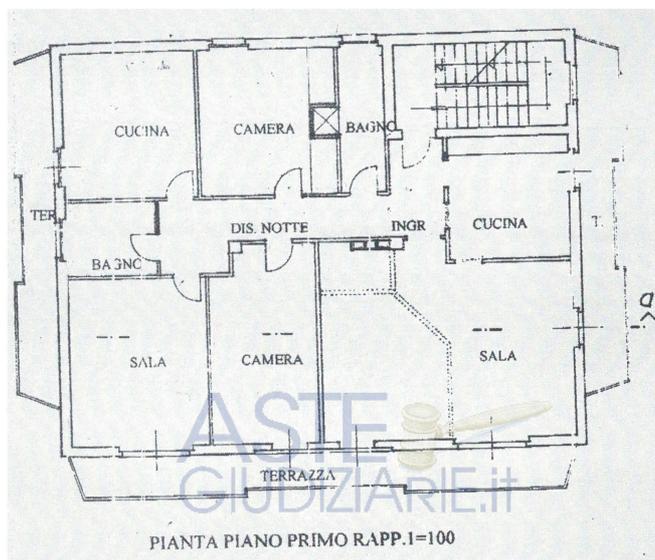


sottodimensionati per i cavi nuovi. Quindi al piano sottotetto l'impianto elettrico è totalmente da rifare.

L'impianto di riscaldamento al piano primo è presente in quanto esistono i vecchi termosifoni. Manca la caldaia. In tempi passati esisteva una caldaia che serviva tutto il fabbricato. Adesso detta caldaia non è più funzionante. Essendo poi questa in altra unità immobiliare, per l'appartamento in questione, ne dovrà essere predisposta una nuova con le relative opere di allacciamento.

Nel sottotetto l'impianto di riscaldamento è assente. Ivi troviamo una stufa a legna in cucina, un caminetto nel soggiorno ed uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda in un disimpegno.

La distribuzione dei vani.



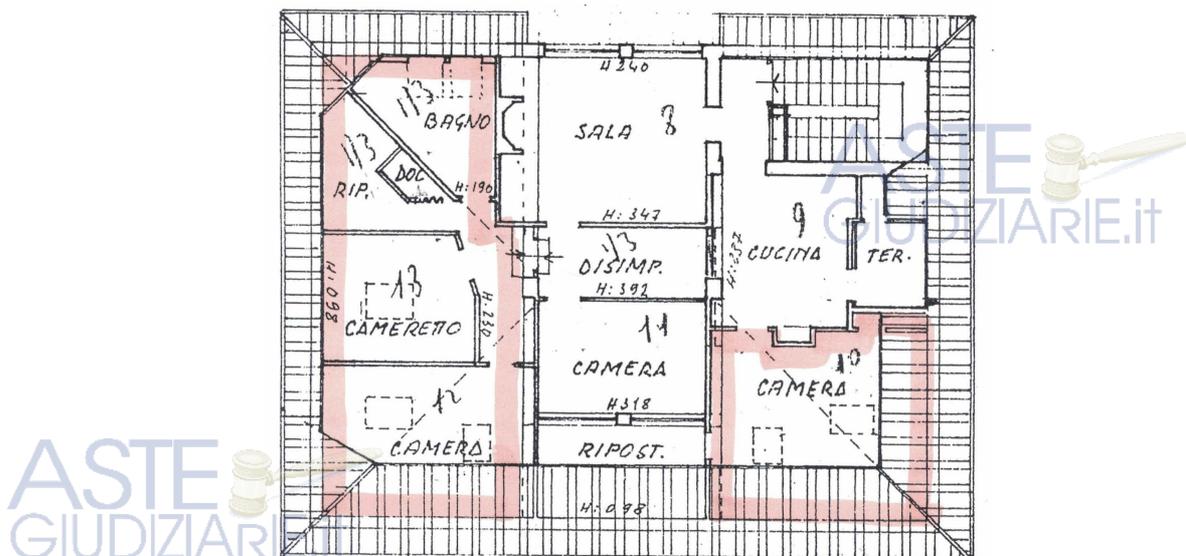
Il piano primo.

La scala posta in destra rispetto alla pianta del fabbricato sbarca al piano primo ed in sinistra si trova l'accesso all'appartamento da completare. L'accesso porta nella zona giorno costituita dalla cucina, da una molto ampia sala ed un bagno completo di nuova doccia. Un corridoio che parte dalla zona di ingresso disimpegna poi tre camere, un bagno completo in ogni sua parte e una ultima stanza definita sala ma che è in realtà un locale pluriuso. Il tutto circondato da tre balconi provvisti di ringhiera in ferro. Tutti i vani sono finestrati.

Quanto sopra esposto è meglio comprensibile nella esaustiva documentazione fotografica.

Il piano sottotetto (soffitte)





La descrizione che segue riporta le destinazioni dei vani come scritte nella planimetria catastale sopra dedicata. Realmente i locali sono tutti "soffitte".

Si giunge al piano risalendo ancora di due rampe la scala in legno. A questo piano si trova la cucina entrando in sinistra. Da detta cucina si accede ad una terrazza a tasca ricavata nella copertura. Entrando al piano davanti si apre una sala provvista di caminetto. Da detta sala si accede ad un disimpegno che libera una piccola stanza uso ripostiglio ed una contigua camera.

E' da far notare che le murature in elevazione del sottotetto presentano nella loro parte alta, macchie ed efflorescenze dovute a infiltrazioni provenienti dalla copertura. Trattasi infatti di una copertura di cinquanta anni di esistenza.

Ad eccezione del bagno, tutti gli altri locali sono quindi da considerarsi soffitte. Il bagno è escluso perché è ammessa la realizzazione di servizi anche nei locali accessori.

Di questo argomento lo scrivente parlerà nel punto denominato "Regolarità urbanistica".

Sul resede.

Il resede è parte comune a tutte la u.i.. E' accessibile dalla via con ampio accesso carrabile.

ia stessa. Detto resede è privo di sistemazioni; trattasi di un'area sterrata. Una parte di detto spazio è occupato da una capanna in legno con contigua tettoia. Il tutto realizzato senza titolo autorizzativo e non sanabile. Quindi destinata allo smontaggio. A fianco della zona ove insiste la predetta capanna una porzione di terreno è stata pavimentata con assito in legno e frontalmente ad esso, in una buca di una profondità pari a 50 cm. circa è stata montata una piscina fuori terra in plastica e tubi in alluminio. Una serie di opere minimali che non



richiedono titolo autorizzativo e che sono state realizzate all'insegna di una notevole precarietà.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale della superficie del resede (mq. 2700) se ne calcola la quota parte corrispettiva considerando la superficie totale delle u.i. in mq. 1300 (superficie totale desunta dalla relazione peritale iniziale dell'Ing. Dragoni). Con la debita proporzione tra la superficie eseguita e quella rimanente si calcolano circa mq. 600 di resede competenti alla u.i. eseguita. Di questi si calcola il 10% fino a 25 mq. e del resto il 2%. Quindi risulta: $\text{mq. } 250 \times 10\% = \text{mq. } 25$ quindi da 600 si toglie 250 e se calcola il 2%.

$\text{Mq. } 600 - \text{mq. } 250 = \text{mq. } 350 \times 2\% = \text{mq. } 7$. $\text{Mq. } 25 + \text{mq. } 7 = \text{mq. } 32$ superficie commerciale resede di competenza. Sia chiaro che il calcolo sopracitato è finalizzato alla ricerca del valore commerciale della u.i. eseguita e che il resede è interamente a comune tra le quattro u.i. risultanti.

La proprietà descritta va trattata sempre suddividendola in due parti. Il piano primo e la parte sottotetto.

L'appartamento a piano primo è assimilabile ad un alloggio "grezzo". Vale a dire privo dei servizi, degli impianti, con gli infissi troppo datati. Per finire questa zona (il piano primo), cioè renderlo abitabile, occorre completare l'impianto elettrico, acquistare e montare una caldaia, fare i collegamenti con i termosifoni e relativa canna nuova fumaria, pavimentare, montare i sanitari nei bagni, rifare gli infissi. La cifra occorrente per quanto detto, è stimata in circa 60.000,00 euro.

La zona al piano sottotetto, costituito da soffitte, è in cattive condizioni di manutenzione. Il sottoscritto non entra nel merito della copertura in quanto occorre visionarla nelle varie parti smontando qualche tegola; il tutto naturalmente in sicurezza. Tiene a dire però, lo scrivente, che sulla base della conoscenza delle problematiche legate alle coperture, questa in questione non è una copertura di cui si può determinare la durata, ma il fatto che tutto il sottotetto faccia ben vedere le infiltrazioni lascia capire che almeno il manto di tegolini, previa stesura di guaina impermeabilizzante, sarà in futuro da considerare e prevedere. Cosa questa che lo scrivente non può fare per mancanza di dati più oggettivi rilevabili solo salendo sulla copertura. In ogni caso, tornando all'argomento sottotetto questo presenta in tutte la parti che sono a contatto con al copertura, rigonfiamenti dell'intonaco ed efflorescenze dovute alla umidità. La pavimentazione in parquet presenta vistose disconnessioni. Gli infissi sulle murature verticali sono come quelli al piano



primo, quindi vetusti e non mantenuti. Quelli sulle parti a tetto sono anch'essi vetusti e, a causa della pioggia battente il giorno del sopralluogo non è stato possibile verificarne il buon funzionamento o meno. L'impianto elettrico non a norma causa vetustà. Riscaldamento costituito da una vecchia stufa a legna nella soffitta usata come cucina ed un caminetto nella soffitta usata come soggiorno.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL).

Per superficie interna lorda si intende l'area di una unità immobiliare misurata al netto dei muri portanti sia interni che esterni, per ciascun piano rilevata ad una altezza convenzionale di mt. 1,50 dal pavimento.

La superficie convenzionale lorda include nella fattispecie:

- lo spessore delle tramezzature non portanti;
- lo spazio di circolazione orizzontale (stanze, disimpegni);
- i muri portanti tutti, la loro superficie non potrà superare il 10% della superficie utile (nella fattispecie mq. 14 a piano);
- per le soffitte la superficie convenzionale va valutata tra il 25% ed il 50%.
- per il resede la superficie convenzionale è pari al 10% della superficie spettante applicabile fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 2%.

I dati della proprietà finalizzati al calcolo della **superficie commerciale** sono quindi trattati mediante l'uso di coefficienti correttivi e mediante i dettami delle norme di seguito riportate:

- Norma UNI 10750 finalizzata al mercato immobiliare
- *Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana.*
- D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.
- L. 457/78
- Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Le consistenze dei beni oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare risultano essere le seguenti.

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	n.	Destinazione	Sup. mq.	Coeff.	Altezza m	Sup.com. mq.
Primo	1	Ingresso	6,10	100%	h 3,00	6,10
"	2	Corridoio	8,10	100%	h 3,00	8,10
"	3	Cucina	15,96	100%	h 3,00	15,96
"	4	Sala	40,00	100%	h 3,00	40,00
"	5	Bagno	5,25	100%	h 3,00	5,25
"	6	Sala	19,20	100%	h 3,00	19,20
"	7	Camera	16,95	100%	h 3,00	16,95
"	8	Camera	16,00	100%	h 3,00	16,00
"	9	Bagno	6,00	100%	h 3,00	6,00
"	10	Cucina	13,61	100%	h 3,00	13,61
"	11	Balconi	34,28	25%		8,57
"	13	Muri portanti	14,00	50%		7,00
"	14	Muri divisori	5,00	100%		5,00
	15	Resede	600,00	10% e 2%		32,00
Sottotetto Soffitte	16	Cucina	14,84	40%	h.>2,70	5,93
"	17	Ingresso	3,62	40%	h.>2,70	1,45
"	18	Sala 8	20,66	40%	h.>2,70	8,26
"	19	Disimpegno 13	7,20	40%	h.>2,70	2,88
"	20	Camera 11	11,20	40%	h.>2,70	4,48
"	21	Bagno	9,30	100%	h.>2,70	9,30
"	22	Ripostiglio	10,40	40%	h.<2,70	4,16
"	23	Ripostiglio	7,30	40%	h.<2,70	2,92
"	24	Cameretta 13	11,47	40%	h.<2,70	4,56
"	25	Camera 12	18,36	40%	h.<2,70	7,34
"	26	Disimpegno	4,50	40%	h.<2,70	1,80
"	27	Camera 10	23,92	40%	h.<2,70	9,56
"	28	Terrazzo	4,20	25%		1,05
"	29	Muri portanti	14,00	50%		7,00
"	30	Muri divisori	5,00	100%		5,00
Superficie commerciale totale mq. 275,43						

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati

Ditta intestata:

1 -

nato a Badia Tedalda (Ar) il 29/11/19..

diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

2 -

nata a Sogliano al Rubicone (FC) il 21/09/19..

diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare nel :

Comune di Anghiari (codice A291) (Ar) – Foglio 76 - particella 235 – sub 3

- categoria A/2 – classe 4 - consistenza 16 vani – Superficie catastale

totale mq. 337 – totale escluse aree scoperte 327 mq. - rendita euro 1.322,13.

Via n. piani 1 e 2.

PARTI COMUNI: una parte comune a tutto il complesso e quindi anche alla u.i. pignorata è il resede che è “graffato” insieme alla particella 235 e non ha un subaltemo ne null’altro che lo identifichi. E’ da ritenersi quindi anch’esso pignorato sia pure in quota parte. La visura al catasto terreni lo identifica al Comune di Anghiari - foglio 76 –partic. 235 – Ente Urbano – mq. 2700.

L’altra parte a comune è la scala di accesso ai piani.

Risposta al quesito n. 8

Conformità dati con i pignoramenti

I dati indicati nella rinnovazione del pignoramento immobiliare identificano correttamente il bene oggetto della esecuzione immobiliare.

Vedasi formalità contro .

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/1998 – Reg. Part. 6874 Reg. Gen. 9782. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio 1378 del 13/07/1998.

Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.

Immobili siti in Anghiari (Ar)

Documenti successivi correlati:

1 – Annotazione n. 708 del 22/02/2006 (restrizione di beni)

2 – Trascrizione n. 7931 del 13/07/2018



TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2018 – Registro particolare 7931
Registro Generale 11528.

ATTO ESECUTIVO / CAUTELARE IN RINNOVAZIONE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pubblico Ufficiale : *Ufficiale Giudiziario*

Atto giudiziario del 13/07/1998 numero di repertorio 1378/1998

Formalità di riferimento: *Trascrizione n. 6874 del 1998.*

Richiedente: *Avv.* per

Bene: *Unità negoziale unica*

*Unità immobiliare in comune di Anghiari – Foglio 76 part. 235, sub. 3, A/2
civile abitazione consistenza vani 4,5 via*

*Soggetto a favore per l'intero del diritto di proprietà: in origine Credito fondiario
e industriale Fonspa con sede in Roma.*

Soggetto contro per l'intero del diritto di proprietà:

Risposta al quesito n. 9

Aggiornamento dati catastali.

I dati sono tutti corrispondenti ed esatti. Il CTU dichiara che dovrà essere redatta nuova planimetria catastale non tanto per le precisazioni da fare sull'appartamento al piano primo ma per cambiare la inesistente destinazione di quasi tutti vani nel sottotetto che sono soffitte e non camere come nell'accatastamento indicato. Ciò abbasserebbe anche la esosa rendita.

Risposta al quesito n. 10

Inquadramento urbanistico

Lo scrivente estrae dalla Tav. 01 A- Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizia del territorio.

In particolare area in oggetto: Zona D – tessuti edilizi consolidati a prevalente funzione economica. Sottozona D1- consolidata.

Risposta al quesito n. 11

Sulla conformità urbanistica.

VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA
Iter burocratico fino ad oggi.

Il complesso immobiliare, un opificio con annessa palazzina da utilizzare come deposito e mostra, è stato oggetto di un progetto iniziale afferente alla pratica edilizia n. 17 del 1968 a cui il Comune ha risposto positivamente con nulla osta del 30 Agosto 1968 ed in pari data era data approvazione da parte della Soprintendenza (nr. 2662 del 30 Agosto 1968).

Successivamente il progetto è stato riproposto ed approvato con nulla osta del 01/07/1970 . Successivamente è stato richiesto il permesso per trasformare il piano primo della palazzina da mostra ad appartamento con nulla osta datato 10/04/1972.

A seguito della L. 47/85 (primo condono edilizio) viene presentata una pratica in cui la proprietà oggetto della presente relazione è stata interessata piuttosto marginalmente e cioè per il posizionamento di alcuni tramezzi interni a piano primo e per il cambio di destinazione senza opere al piano sottotetto. La pratica deputata era la n. 348/86. Tale pratica non è mai stata definita. La soprintendenza ha richiesto un riordino estetico degli immobili ma non riferito all'appartamento. E' stata presentata alla Soprintendenza una istanza che ha preso il numero di pratica 72/97 ma è ancora da definire.

In questa situazione in data 23/03/2009 viene presentata e registrata al Comune di Anghiari con il nr. 39 una DIA per opere interne al fine di ottenere una migliore fruibilità a favore della figlia disabile dei proprietari.

I lavori sono stati conformemente eseguiti ma non completati, come già detto nella descrizione della proprietà.

Il non perfezionamento della pratica di condono (P.E. 348/86) ed egualmente la mancanza di un seguito alla pratica 72/97 della Soprintendenza non si estingue con l'esecuzione di lavori afferenti ad nuova pratica, mi riferisco alla DIA del 2009. Quindi la DIA citata mantiene il suo valore. Solamente che :

1 – per proseguire cioè finire i lavori previsti dalla DIA occorre presentare nuova pratica di manutenzione straordinaria perché la DIA è scaduta (vale 3 anni)

2 - per definire la situazione creata dal condono richiesto occorre chiedere la archiviazione della pratica di condono stessa almeno per quanto concerne l'appartamento. Rifare la pratica ma riferita all'appartamento presentandola come "deposito variante finale" con il pagamento di mille euro quale sanzione. Il cambio di destinazione dei vani va abbandonato perché non c'è l'altezza minima di ml. 2,70 per la trasformazione in vani abitabili, fermi restando i vani che già avevano l'altezza media di ml. 2,70. Escludendo da questi il vano disimpegno 13 ed il vano camera 11 i quali pur avendo l'altezza media superiore a ml. 2,70 non hanno soddisfatto il requisito relativo al rapporto



illuminante di 1/8. Inoltre quando è stata fatta la domanda di condono si è chiesto di condonare dei locali per la loro trasformazione da soffitte a locali abitabili. Volendo definire oggi tale sanatoria è impossibile perché viene a mancare la "doppia conformità". In altre parole: se nel 1986 (anno della domanda di condono poi mai definita) ci fosse anche stata una norma che avesse consentito tale domanda oggi esistendo più norme che stabiliscono l'altezza minima della civile abitazione in ml. 2,70 non è possibile dare la conformità cioè sanare. In definitiva non essendo presente nella pratica la abitabilità, non essendo quindi ben definito se al piano sottotetto ci sono o meno locali dichiarati abitabili, il sottotetto è da ritenersi solo destinato a uso soffitta.

RESEDE: la capanna in legno con contigua tettoia dovrà essere smontata.

La piscina, per come è adesso, può rimanere non costituendo conclamato abuso.

Risposta al quesito n. 12

Sullo stato di possesso.

L'unità immobiliare è abitata solamente dagli attuali proprietari e . Lo scrivente specifica che la parte abitabile è di fatto in via di ristrutturazione, quindi priva dei servizi e di quanto serve all'abitare. E' di conseguenza abitata la soffitta nella quale i servizi essenziali (ad esclusione del riscaldamento) ci sono.

Risposta al quesito n. 13

Indagine presso l'Ufficio di stato civile e anagrafe.

Sono allegati i certificati di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Non è allegato il certificato di Stato di Famiglia dal quale risulta

Risposta al quesito n. 14

Occupazione dell'immobile.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito. La proprietà è occupata e nel merito vedasi la risposta al punto 12 della presente.



Risposta al quesito n. 15

Impianti.

Impianto elettrico al piano primo in fase di realizzazione. Quindi assente. Al piano sottotetto non a norma ma funzionante.

Impianto di riscaldamento. Nell'appartamento sono presenti solo i datati termosifoni di cui non è possibile dire che siano funzionanti essendo, appunto, molto datati. Quindi da considerarsi assente. Al piano sottotetto, assente.

Risposta al quesito n. 16

Frazionamento per vendita.

La vendita dovrà essere fatta in unico lotto.

Risposta al quesito n. 17

Sul valore.

Il sottoscritto procede considerando: la localizzazione, la destinazione, le condizioni e lo stato manutentivo, la destinazione, la dimensione e la fase del mercato immobiliare.

Il cespite si trova in una zona fuori dal centro di Anghiari. Fuori dal pregevole centro storico e fuori dalla fascia che circonda lo stesso centro storico fatta di villette, case a schiera, case ben ristrutturate. Si trova in una zona con attività commerciali indirizzate alla vendita di prodotti per l'agricoltura e l'industria. Zona che dal punto di vista edilizio si può considerare periferia un po' degradata al limite con la aperta campagna.

La destinazione del cespite è un appartamento di civile abitazione costruito sopra ed a tergo di un edificio a destinazione artigianale.

Va da se che l'interesse per una simile proprietà dovrebbe essere legato ad una attività da svolgere nei sottostanti locali destinati al lavoro.

Considerando che si trova in campagna manca anche il contatto diretto con l'esterno trattandosi di un primo piano molto alto.

Considerando quanto sopra viene anche esaminato quanto propone l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio il quale in tema i abitazioni normali propone la cifra di 780,00 euro a mq. per le zone extraurbane assimilabili a questa in oggetto.

Una indagine presso le agenzie immobiliari ad Anghiari e Sansepolcro riferiscono di un certo interesse per le abitazioni nuove e seminuove in zone

servite. Abitazioni del tipo in questione e per di più in zona artigianale/industriale sono fuori dalle richieste sul mercato.

Considerando oggettivamente la vetustà del fabbricato, la sua conformazione che richiama alla vista ne l'abitare ne l'abitazione ma di lavoro che appartiene al altri tempi. Contestualizzare il tutto con l'anno 2023 è difficile.

Il prezzo minimo previsto dall'OMI è di euro 780,00 a superficie lorda per zone extraurbane assimilate a quella in oggetto. Va considerata la vetustà cinquantennale del fabbricato, va considerato che non c'è una autorimessa, non c'è una cantina, non c'è uno spazio coperto pertinenziale neanche per una bicicletta. Lo scrivente abbatte, forfetariamente, il prezzo da 780,00 €/mq a 700,00. Tale abbattimento è, nel contesto sopradescritto, irrisorio. Il sottoscritto lo poggia sulla sua conoscenza del mercato immobiliare, sulla esperienza nel merito e (soprattutto) sulle indagini già dette presso gli operatori locali.

Considerato quindi quanto già sopra esposto, considerata la vetustà cinquantennale dell'edificio, tenendo presente che i lavori fatti erano solo per renderlo fruibile ad una giovane disabile e non per opere destinate a migliorare una classificazione energetica attualmente, certamente, nella classe minima o per renderlo semplicemente più bello, lo scrivente attesta il valore a € 700,00/mq. a cui vanno detratti i costi per finire l'appartamento previsti come già detto in € 60.000,00.

Valore: mq. 275,43 x € 700,00 = Valore unità completa € 192.801,00 a cui vanno detratti € 60.000,00 di costi per portarlo al livello di una abitazione normale e cioè con impianti elettrico e di riscaldamento, pavimenti, bagni, infissi esterni e interni e altre rifiniture.

Quindi $192.801,00 - € 60.000,00 = € 132.801,00$

Il sottoscritto dichiara il valore della proprietà in questione è pari ad € 132.801,00 (diconsi cento- trentaduemilaottocento/01).

Dopo aver determinato il valore del bene, **applico un abbattimento forfetario del 15%**, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva. Quindi restano € $132.801,00 \times 0,85 = € 112.880,85$

€ 112.880,85 diconsi centododiciottocentottanta/85.

Risposta al quesito n. 18

Quote del pignoramento.

L'immobile è pignorato per l'intero e per la piena proprietà.

Il sottoscritto ha inviato copia dell'elaborato di stima compresi allegati a:

Il sottoscritto C.T.U. invia la relazione con gli allegati agli indirizzi soprascritti ed entro la scadenza del termine stabilito invierà alla S.V. la medesima.

Rassegna l'incarico rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma.

Arezzo 03 Gennaio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Arch. Antonio Casi

ALLEGATI

Allegato 1	documentazione fotografica
Allegato 2	estratto di mappa
Allegato 3	planimetria catastale
Allegato 4	visura catastale sub 3
Allegato 5	visura part. 225 resede catasto terreni
Allegato 6	visura part. 225 resede catasto fabbricati
Allegato 7	quotazioni OMI
Allegato 8	certificato riassunto atto di matrimonio
Allegato 9	certificato residenza
Allegato 10	certificato residenza
Allegato 11	planimetria afferente ultima pratica edilizia
Allegato 12	visura ipotecaria
Allegato 13	visura ipotecaria
Allegato 14	nota pignoramento
Allegato 15	lettera invio ai legali
Allegato 16	Relazione in forma anonima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

