



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO ESECUZIONI IMMOBILIARI



N.205/2021 R.G.E.

**ILL.MO GIUDICE ESECUZIONE
DOTT.SA BRUNI LUCIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PER VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILIARE

IL CTU NOMINATO ESPERTO:

DOTT.ARCH. ALESSANDRO BRANDINI



**Firmato digitalmente da
Arch. Alessandro Brandini**



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it



PARTI NEL PROCEDIMENTO DI PIGNORAMENTO:

Esecuzione Immobiliare N° 205/2021 R.G.E.



Promossa da:

contro



NOMINA E QUESITI:

Il Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, con proprio provvedimento del 28/06/2022 nominava l'Arch. Mauro Baldo, quale esperto per la valutazione di stima dei valori pignorati, successivamente valutato un possibile profilo di incompatibilità del medesimo con l'incarico assegnatogli, in data 12 agosto 2022, nominava in sostituzione il sottoscritto Arch.Brandini Alessandro con studio in Marciano della Chiana, via S. Tani n.29, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 485, con l'incarico di rispondere ai seguenti 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 e gli atti mancanti o inidonei.

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





Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

- 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*;

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;

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;

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;

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



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

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 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;

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;

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;



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

- 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;

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;

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 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;

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



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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;

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 sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

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

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

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;

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;

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;

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

OPERAZIONI PERITALI

Io sottoscritto Arch. Alessandro Brandini, prestato il giuramento di nomina, in data 24/08/2022, ho estratto copia del fascicolo della procedura; in data 29 settembre 2022 alle ore quattordici e trenta, congiuntamente con il Dott. il Dott. Matteo Cipolli in qualità di incaricato dell'I.V.G., ho effettuato il primo accesso di ricognizione, durante il quale sono state eseguite le misurazioni in loco con il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai quesiti.



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

Munito dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatogli, dopo aver preso visione dell'immobile, aver compiuto i necessari accertamenti ed aver assunto le informazioni relative ai quesiti posti, è in grado di riferire quanto segue:

– **LOTTO "1"** – piena proprietà per l'intero fabbricato di civile abitazione del tipo villa ubicato nel Comune di Arezzo in loc. Gaville n. 7 distinta al NCEU di detto Comune alla Sez. A, foglio 139, particella 43, cat. A/8, vani 18,5, piani T-1-2 b) proprietà per la quota di 1/2 di terreni della superficie complessiva di ha. 0.98.00 siti nel Comune di Arezzo loc. Gaville distinti al NCT di detto Comune alla Sez. A, foglio 139, particella 4 di ha. 0.90.10,

– **LOTTO "2", "3"** – Foglio 139, particella 1082 di ha. 0.07.90"

LOTTO "1"

Risposta Quesito n.1

Con riferimento all'art. 567 del c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente la "certificazione notarile" redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dal Dr. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), piazza della Repubblica, 4.

Nella relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data della istanza di pignoramento. I beni in oggetto risultano individuati correttamente dal punto di vista catastale e risulta verificata la completezza e la continuità sia dal punto di vista delle trascrizioni formali che dei titoli di trasferimento.

Risposta Quesito n.2

Documentazione catastale





Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione in ville,
oltre a striscia di terreno di proprietà ½, a comune p.la 44, e risultano così
censiti:

- **Abitazione:** Catasto fabbricati Arezzo alla Sez.A, Foglio.139, P.la 43, Categoria A/8, cl.2, Cons.vani 18.5, Sup.cat. totale 621 mq, totale escluse aree scoperte 607 mq. Rendita €. 3.105,20;
Località Gaville 7, Arezzo. Piano T-1-2
- **Terreno:** Catasto terreni Comune di Arezzo Fg.139 P.la 1082, seminativo, classe 3, superficie 90 are 10 centiare, reddito dominicale €. 46.53, reddito agrario €. 27,92;
proprietà ½.

*Intestati a ******

(Allegato 1/A: estratto di mappa e visure storiche catastali)

Sono state acquisite le **planimetrie catastali** presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, poiché esse risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene ed in quanto facilitano le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale, e per incontrare le eventuali modifiche apportate.

(Allegato 2/A planimetrie catastali)

Planimetrie allegate al titolo autorizzativo

Il sottoscritto ha inoltre presentato istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico-edilizia relativa ai progetti presentati e relativo certificato di abitabilità.

Si precisa che l'elenco completo dei titoli autorizzativi è riportato nella risposta al quesito n.11

Risposta Quesito n.3

Formalità pregiudizievoli; nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

1) ISCRIZIONE del 27/06/2012 – N.9004/1030. Solo 43

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

FONDIARIO. Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio
15777/10582 del 25/06/2012

a favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI),
domicilio

ipotecario eletto Siena - Piazza Salimbeni 3, codice fiscale 00884060526,

contro: *****

Mutuo di €.1.500.000,00, ipoteca di €. 3.000.000,00 gravante fra gli altri sugli
immobili Fg.139 P.IIa 43.

2) ISCRIZIONE del 09/01/2018 – N. 368/43.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1812 del 28/12/2017,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,

a favore di: *****

contro: *****

per €. 44.000,00 di cui per capitale Euro 21.989,15

3) ISCRIZIONE del 18/12/2018 – N.20633/2801.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1501/2018 del 13/12/2018,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,

a favore di: Unione Di Banche Italiane Societa' Per Azioni sede in Bergamo
(BG), codice fiscale 03053920165,

contro *****

per Euro 430.000,00 di cui per capitale Euro 423.930,62.

4) IPOTECA GIUDIZIALE DEL 28/05/2021 - N. 9130/1143,

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio

a favore di Banco Bpm Spa sede in Milano (MI), codice fiscale 09722490969

contro: *****

per Euro 350.000,00 di cui per capitale Euro 274.143,99

5) TRASCRIZIONE del 18/11/2021 – N.19831/14766.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio
2186/2021 del 26/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI),

codice fiscale 00884060526,

contro: *****



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it



Si allegano copia delle visure ipotecarie con le relative note di iscrizione e di trascrizione

(Allegato 3/A Note di trascrizione)

Non vi gravano limitazioni d'uso.
Risposta Quesiti n.4-5

L'immobile oggetto del procedimento, risulta facente parte di un fabbricato attaccato ad altra unità abitativa, ma con autonomia propria e quindi non costituiscono un condominio, né tanto meno esiste un regolamento condominiale e relative pendenze.

Tuttavia la particella 4 è indivisa e costituisce a tutti gli effetti, ingresso carrabile, a servizio delle due unità immobiliari.

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Risposta Quesito n.6

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre formalità oltre a quelle elencate nella risposta al quesito n.3.

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

Cancellazione nota ipoteca volontaria del **27/06/2012 Reg. Part. 1030**.
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

Cancellazione nota ipoteca giudiziale del **09/11/2018 Reg. Part. 43**.
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

Cancellazione nota ipoteca giudiziale del **18/12/2018 Reg. Part.2081**.
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;





Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it



Cancellazione nota ipoteca giudiziale del **28/05/2021 Reg. Part.1143**.
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,0
tassa ipotecaria;

Cancellazione nota pignoramento immobiliare del **18/11/2021 Reg. Part.
14766**. Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; €.
35,00 tassa ipotecaria;



Risposta Quesito n.7

Individuazione e descrizione del bene

L'immobile fa parte di una villa bifamiliare in pietra totalmente ristrutturata con vari titoli di concessione rilasciati alla fine degli anni novanta, e successivamente dopo il 2010 attraverso scia e domanda di sanatoria. (Concessione edilizia **779/96**, Concessione edilizia **640/97**, Concessione edilizia **1018/99**, Attestazione di conformità/permesso di costruire in sanatoria **3216/12**, Segnalazione di inizio attività **1232/13**, Segnalazione inizio attività **3014/13**).

La porzione oggetto della presente descrizione si trova a destra dell'intero complesso edilizio, per chi guarda il prospetto principale. L'accesso principale, carrabile e pedonale ha accesso dalla strada confinante comunale (civico 9). La villa si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e soffitte. L'ingresso principale si trova nel lato est dell'intero fabbricato. Un ulteriore accesso carrabile alla proprietà si trova ubicato nello stesso lato del lotto più a valle, costituisce ingresso e piazzale di parcheggio a comune con la particella adiacente n°44.



PIANO TERRENO



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it



Al piano terra si trova la zona giorno. L'ingresso del fabbricato, sotto la loggia, che conduce all'atrio d'ingresso, che si sviluppa in due zone separate da due arcate a sesto ribassato, e con quote altimetriche diverse, divise da una gradinata di due alzate in pietra. In questo locale si trova il corpo scala che conduce a tutti i piani soprastanti, oltre al servizio bagno con apparecchio lavabo e wc. La scala è in pietra serena, con la ringhiera in ferro battuto. Dalla parte opposta si trova la porta che conduce alla cucina, a destra il locale pranzo-soggiorno, articolato in due vani separati da gradini e da arcate in pietra faccia vista, sovrastata da arco ribassato. Come le pareti dei muri divisorii in comune con l'unità abitativa adiacente. In questo locale si trova ampio focolare rifinito in pietra serena. A sinistra si trova il vano ascensore. Dalla cucina si accede al portico esterno. Gli infissi sono ampi, il portone d'ingresso a doppia anta. I soffitti sono realizzati in cotto e legno. Il pavimento è realizzato in piastrelle tipo "cotto" montate a spina. Tutte le soglie, i davanzali e le riquadrature delle finestre e aperture esterne, compresi i capitelli dei pilastri che sorreggono le arcate, sono realizzati in pietra serena. A lato si trova corpo di fabbrica staccato dall'abitazione principale, dove trova ubicazione locale pluriuso/taverna.



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al piano superiore si sviluppa la zona notte.

Attraverso il citato corpo scala in pietra, si giunge nell'atrio, composto da due vani, che conduce alle diverse camere da letto, a lato est si trova loggia coperta, dalla quale si diparte scala esterna in pietra che riconduce al resede, attraverso rampa unica in scalini di pietra serena. A fianco si trova sempre il locale ascensore che collega i vari piani, e il locale ripostiglio. Di fronte si trova la camera doppia con bagno annesso. A destra si del locale di arrivo si trovano due camere, la prima singola con adiacente il servizio bagno, la seconda con locale guardaroba annesso.

I locali sono pavimentati in parquet di rovere, i soffitti in cotto e travi e travetti in legno.

I servizi igienici, sono rivestiti in piastrelle di ceramica e dotati di apparecchi lavabo bidet, doccia vasca. Gli infissi sono in legno con scuri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

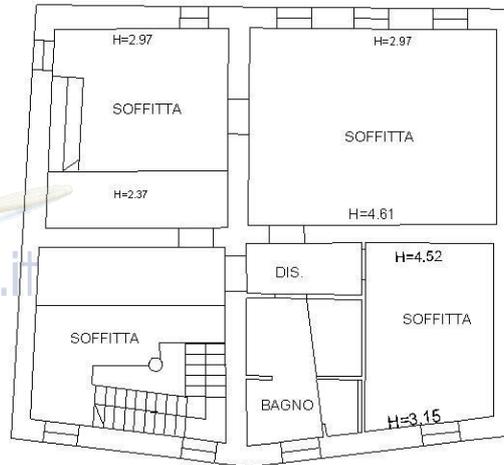
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

PIANO SECONDO SOFFITTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Al piano secondo si trovano i locali soffitte, pavimentati in parquet legno rovere, con infissi in massello e soffitti in legno e cotto. Il piano si divide in quattro vani, ed un servizio bagno, una scala in legno conduce ad un soppalco ubicato nella zona centrale dell'abitazione. Le finiture sono le stesse del piano notte sottostante.

La struttura dell'edificio è in muratura, completamente a faccia vista per le pareti esterne, e parzialmente per alcune pareti per quanto riguarda i locali interni, la cui finitura è principalmente in intonaco con pittura murale bianca. Le strutture orizzontali portanti sono in legno, come la copertura, sono in ottimo stato. Le tramezzature interne, oltre ad essere costituite da muri portanti in pietra, sono state realizzate in forati di laterizio.

In generale tutte le finiture sono di ottima qualità ed i materiali impiegati di prima scelta.

Lo smaltimento delle acque meteoriche e fognanti, avviene per mezzo di impianto preesistente l'intervento di ristrutturazione fatto.

Gli impianti elettrico e termoidraulico, sono a norma di legge. Per quanto riguarda il primo, tutte le canalizzazioni sono sottotraccia, con i cavi sfilabili.

L'impianto di riscaldamento è stato realizzato con elementi radianti in alluminio. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, è in comune con l'unità abitativa adiacente.

(Foto allegato 4/A)
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

Particella n° 4 e zona adibita a zona di manovra e parcheggio auto.

Per quanto riguarda la particella 4, è stata di fatto adibita a parcheggio ed accesso carrabile, anche se a tutt'oggi risulta essere ancora individuata al catasto terreni. La particella trasformata in piazzale di manovra risulta essere recintata sui tre lati, a confine con la particella n° 43 è stato realizzato muro di contenimento in pietra, all'estremità del lotto ci sono i percorsi pedonali, che per mezzo di scalinate in pietra conducono al livello del giardino e del piano terra dell'abitazione. Lungo il muro sono state create quattro aperture con porte garage che accedono ai due locali interrati. Tali costruzioni risultano del tutto abusive e prive di possibilità di essere regolarizzate. Pertanto passibili di eventuale demolizione. (quesito 11). Mentre la particella 4 dovrà essere riportata la catasto dei fabbricati.

Confini:

La porzione immobiliare confina con:

- p.lla 44, proprietà *****
- p.lla 1082, proprietà *****
- strada comunale di Montagnoro

Dati tecnici

Nella tabella vengono riportate le consistenze dei beni oggetto di pignoramento considerando le **superfici commerciali** (S.C.) comprensive delle murature esterne e divisori interni, per i muri confinanti con altre U.I. si è considerata la mezzeria degli stessi. Le superfici dei vani accessori (logge, terrazze, ripostigli etc. comunicanti e non) sono opportunamente omogeneizzate attraverso l'uso di coefficienti di ragguaglio;

p.lla 143	piano	destinazione	sup.lorda Mq.(S.C.)	coff. ragguaglio	Mq. sup. ragguagliata
1	terra	portico	46	50%	23



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

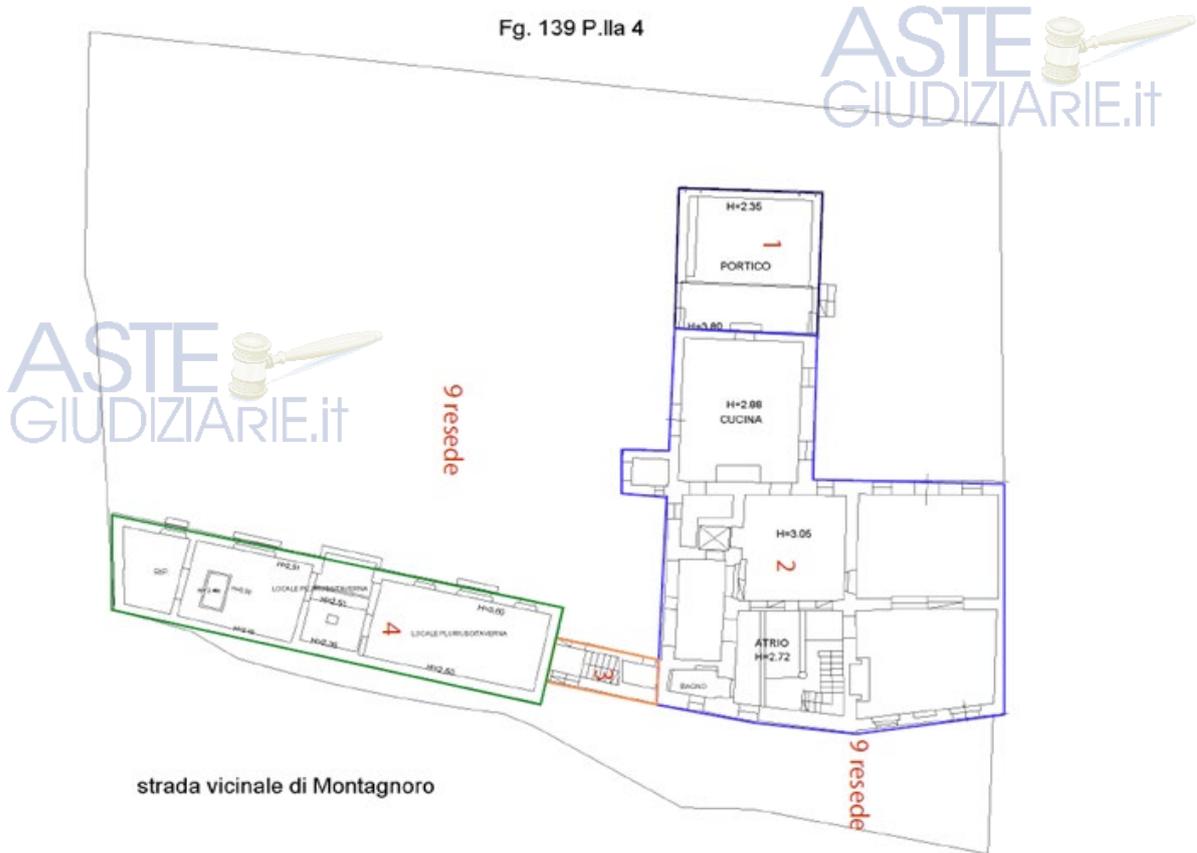
2	terra	abitazione	235	100%	235
3	terra	accessorio	11	40%	4,4
4	terra	pertinenza/ab	97	70%	67,9
5	primo	portico	46	50%	23
6	primo	abitazione	210	100%	210
7	primo	loggia	24	60%	14,4
8	secondo	accessorio	153	60%	91,8
9	terra	resede	957	10%	95,7
		TOTALE	1779		765,2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

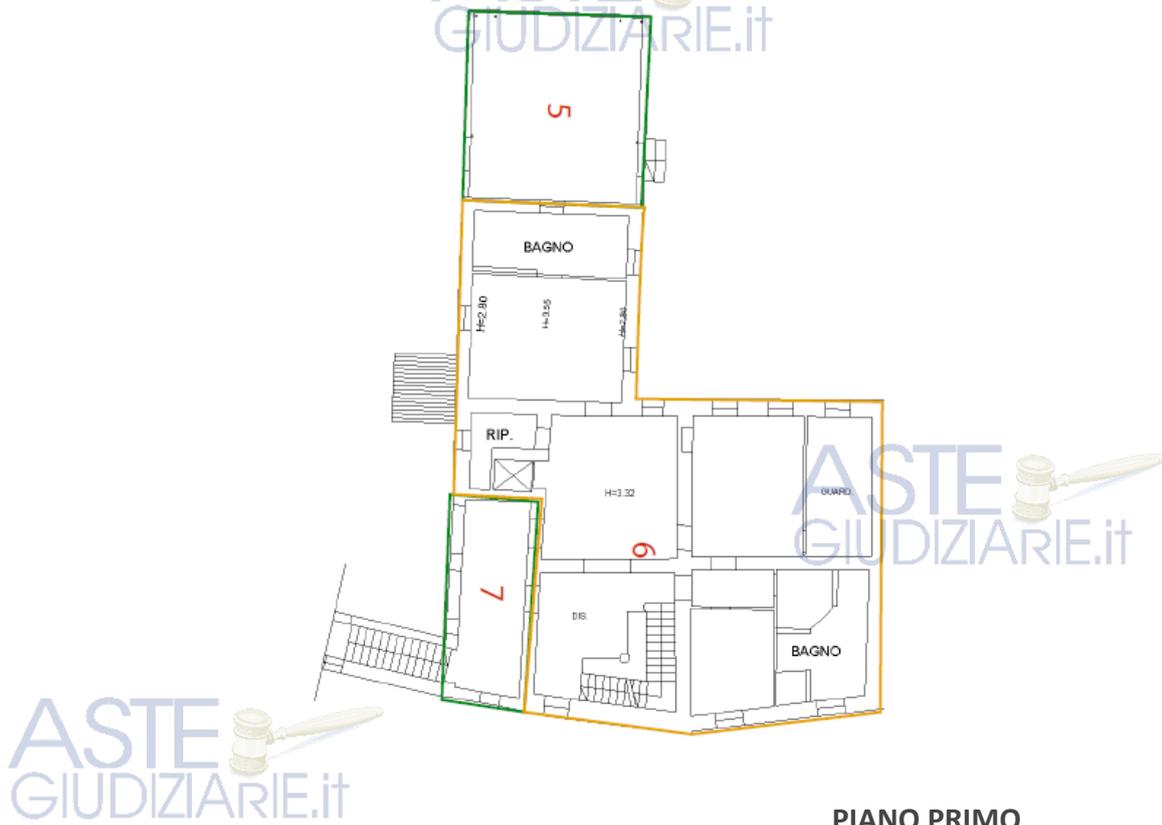
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg. 139 P.Ila 4



PIANTA PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO SOFFITTE



Risposta Quesito n.8

I dati e la descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentendo una univoca individuazione dei beni.

Risposta Quesito n.9

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'agenzia del Territorio risultano rappresentati nella sezione catasto fabbricati del Comune di Arezzo e sono in titolo per la quota di 1/2 a: *****



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

P.LLA	PIANI	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	RENDITA
43	T-1-2	A/8	2	18,5	3105,20

CATASTO TERRENI FOGLIO 139 P.LLA 4

P.LLA	QUALITA'	CLASS.	SUP.	RED.DOM.	RED.AGR.
4	seminativo	3	1010	€. 46,53	€. 27,92

La verifica è stata effettuata confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati presso l'agenzia del territorio e le planimetrie che risultano legittimate dal punto di vista edilizio.

Nella p.lla 4 e 43 si riscontrano **difformità**, per quanto riguarda l'effettivo utilizzo della prima che pur essendo accatastata ai terreni, risulta a tutti gli effetti un bene comune non censibile a servizio di entrambe le proprietà: p.lla 43 e 44. Lievi difformità nella distribuzione interna del fabbricato rispetto alla situazione di fatto,

Pertanto per poter procedere alla alienazione dell'immobile sarà **necessario aggiornare la posizione catastale, previa presentazione delle necessarie istanze di sanatoria** e quindi dare poi seguito alle seguenti procedure: **Procedura PREGEO e DOCCA per elaborazione e presentazione di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi.**

L'importo degli oneri e compensi professionali necessari sono di seguito specificati:

P.LLA 43

- Diritti d'ufficio € 300,00
- Compensi professionali (rilevi, restituzione grafica, compilazione modelli) € 1.400,00



P.LLA 4



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

- Diritti d'ufficio
- Tipo mappale,
- SANATORIE P.LLE 43 E 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€. 300,00
€. 2.000,00
€. 2.000,00

TOTALE

€. 6.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Risposta Quesito n.10

Area identificata cartograficamente come Patrimonio storico urbano ed extraurbano area di pertinenza di ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati. Edificio schedato. Scheda nr. 743 Interventi ammissibili collegati agli artt. 59, 72, 73, 74 del Regolamento Urbanistico.

Risposta Quesito n.11

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico – edilizia del Comune di Arezzo, si è potuto riscontrare che la realizzazione degli immobili in oggetto è stata autorizzata con i *seguenti titoli abilitativi*:

- Proposta di Piano di Recupero con contestuale variante al P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale il 23/07/1997 e pubblicato nel BURT il 15/10/1997.

Titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia 779/96;
- Concessione edilizia 640/97;
- Concessione edilizia 1018/99;
- Attestazione di conformità/permesso di costruire in sanatoria 3216/12;
- Segnalazione di inizio attività 1232/13;
- Segnalazione inizio attività 3014/13).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Concessioni allegato 5/A)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

Verifica della conformità urbanistico - edilizia:

Si riscontrano i seguenti abusi: al piano interrato, gli attuali garages non sono stati oggetto di concessione e neppure di conseguente accatastamento. Inizialmente erano stati inseriti, senza titolo, nella domanda di concessione 779/96, poi l'ufficio tecnico ed il comune hanno rilasciato la medesima, con la prescrizione di realizzare gli stessi garages con altra procedura edilizia, quindi prescrivendo ed escludendo dal titolo edilizio rilasciato. Successivamente, sulla base di ricerche del sottoscritto all'archivio del comune, ho potuto constatare come la pratica DIA prot. In data 19/09/1996, prot. 71162, di fatto non risulta neppure agli atti, ed è soltanto depositata senza avere titolo edilizio per gli immobili di cui sopra. Da testimonianza della sig***** (verbale custode) ho potuto apprendere che tali costruzioni erano destinate per il 50% all'unità adiacente proprietà *****. La stessa ***** , per mezzo del proprio tecnico di fiducia, mi faceva pervenire documento (all...) con il quale si evince chiaramente come vi fosse nel 1996 l'intenzione di costruire e dividere i locali che pur insistono nella particella 43 ed in minima e trascurabile parte nella particella 4. Trattasi di preliminare di atto d'obbligo, stipulato tra le sigg. ***** , dal Notaio Pantani. Ho avuto modo di chiedere chiarimenti in merito al medesimo documento, in risposta lo stesso studio notarile mi confermava che tale documento mai trascritto, non ha alcuna validità in merito a rivendicazioni o obblighi nei confronti della ***** . Avrebbe dovuto essere seguito da atto d'obbligo registrato e trascritto. Pertanto si può affermare che ad oggi non è possibile dichiarare atti d'obbligo o servitù in merito alla proprietà adiacente. Né ho potuto rinvenire all'interno della stessa pratica depositata tale documento.

Quanto alla possibilità di poter sanare, ho esaminato a fondo la normativa e posso affermare quanto segue:

per poter presentare domanda di sanatoria dei due locali, occorre la doppia conformità edilizia: i lavori avrebbero dovuto essere passibili di rilascio concessione all'epoca dell'abuso fatto ed allo stato attuale di oggi. Dopo essermi consultato a fondo anche con i tecnici del settore edilizia, posso affermare che non esiste tale possibilità, in quanto i lavori non sono da un punto di vista normativa realizzabili né con le norme attuali, P.O. art. 24 comma 2 lett b scheda n. 743, né con le vecchie norme datate all'abuso realizzato inserite nel piano urbanistico allora vigente.





Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it



Costi per la conformità edilizia:

Gli abusi rilevati, relativamente alle opere dei garges non possono essere considerati sanabili, stando a quanto appreso sia dalle norme vigenti, sia da consulto con gli uffici tecnici. Per quanto riguarda la p.lla 4 sono quantificabili in linea di massima in €. 2.000,00, come specificato al quesito 9.



Per tanto, in linea del tutto indicativo posso affermare che qualora dovesse manifestarsi la necessità di dover demolire le opere abusive, i costi che dovrebbero essere sostenuti, sarebbero relativi alla rimozione di tutte le strutture esistenti inerenti ai locali, nonché al ripristino e risistemazione del giardino soprastante, nonché del muro in pietra di contenimento che divide la p.lla 43 dalla p.lla 4. In merito a tanto posso indicare un costo forfettario di €. 80.000,00.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di non sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili pignorati, sia a livello catastale che urbanistico-edilizio, pur nella volontà del sottoscritto C.T.U., di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare che per la natura dei limiti insiti nel mandato ricevuto, il sottoscritto non può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici preposti circa i termini e le modalità di ammissione delle istanze e circa le indicazioni sui relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e provvedimenti di demolizione abusivi. A seguito degli incontri tra il CTU e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttoria ricevente la presentazione delle pratiche edilizie complete di elaborati scritti e grafici di dettaglio e dei relativi provvedimenti da intraprendere all'atto pratico. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato, relativamente ai costi e modalità di regolarizzazione, è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi, in via prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della elaborazione della presente relazione peritale. Ad ogni buon conto nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una procedura di regolarizzazione degli immobili, con demolizione degli abusi sopra descritti.





Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

*(modello DIA 779/96 allegato 6/A),
(planimetrie garages allegato 7/A).*



Risposta Quesiti n. 12 -13 - 14

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che non vi sono contratti di locazione registrati.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ***** , che ha residenza nell'immobile in oggetto.

(All. 8 Certificato storico residenza, Stato di famiglia).

Risposta Quesito n.15

Non sono stati rinvenuti negli archivi del comune e nelle relative pratiche certificazioni di conformità degli impianti. Gli impianti tecnologici "elettrico" ed "idraulico" sono a norma con le norme vigenti all'epoca della costruzione.

Attestato di prestazione energetica: non occorre.

Risposta Quesito n.16

I beni oggetto di pignoramento risultano di fatto individuati in due particelle n° 43 e n° 4, che possono essere cedute separatamente dalla p.lla n° 1082, a costituire un nlotto unico.

Risposta Quesito n.17

Criterio di stima e valutazione

P.LLA 43

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene stimato ed altri simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione nel mercato immobiliare.

Sono stati esclusi altri criteri come quello basato sul calcolo del costo di costruzione o sulla capitalizzazione del reddito poiché non fornirebbe un dato attendibile rispetto alla effettiva possibilità di realizzo nel libero mercato, tenendo conto anche del generale andamento del mercato immobiliare attualmente influenzato dal periodo economico- politico.

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età e stato di conservazione, il grado di finitura e la posizione



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare con le quotazioni OMI (Agenzia Entrate), si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra €/mq 1400e €/mq 1850, riferiti ad un immobile di residenziale in ville e villini in condizioni ordinarie.

Tuttavia stante l'alto grado di finitura e di pregio delle finiture il sottoscritto C.T.U. ritiene, in base all'appropriate considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale di attribuire, per i beni in oggetto, un prezzo equo unitario di €/mq. 2000,00

Valore Unitario €/mq 2.000,00

Superficie Commerciale mq. 765,20

Conclusioni

Avremo per calcolo analitico un *valore complessivo*, restituito dal prezzo unitario attribuito, moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente dedotta

€/mq 2.000,00 x mq 765,20= € 1.530.400,00

Da tale importo andrà detratto l'ammontare degli oneri necessari per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali, e opere di ripristino quantificati complessivamente in € 86.000,00 e così distinti come precedentemente calcolati:

- *Oneri per l'ottenimento delle sanatorie* € . 2.000,00
- *Oneri per l'aggiornamento catastale* € 4.000,00
- *Spese per opere murarie necessarie a ripristinare lo stato originario della particella 43, demolizione garages* € . 80.000,00

VALORE COMPLESSIVO

€ 1.530.400,00

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

€ . 86.000,00

TOTALE

€ .1.444.400,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%

€ 216.660,00

VALORE TOTALE

€ 1.227.740,00



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it



La particella 4

Per quanto riguarda la particella n° 4 allo stato attuale è possibile secondo
lom scrivente stabilire un valore forfettario di 790 mq. X €.30,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà di 790 mq. X €.30,00/mq. = € 23.700,00



ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15% € 3.555,00

VALORE TOTALE € 20.145,00

VALORE P.LLA 43 € 1.227.740,00

VALORE P.LLA 4 € 20.145,00

VALORE TOTALE LOTTO 1 € 1.247. 885,00

VALORE TOTALE LOTTO 1 ARROTONDATO € 1.248. 000,00



Risposta Quesito n.18

Il debitore è proprietario degli immobili sopra descritti per la quota dell'intero
bene, per quanto riguarda la particella 43, per ½ relativamente alla p.lla 4.

Risposta Quesiti n.19

Nulla in proposito.

Risposta Quesiti n.20

Si rimanda al quesito 11.





Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

LOTTO "2", "3"



Risposta Quesito n.1

Con riferimento all'art. 567 del c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente la "certificazione notarile" redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dal Dr.

.....
Nella relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data della istanza di pignoramento. I beni in oggetto risultano individuati correttamente dal punto di vista catastale e risulta verificata la completezza e la continuità sia dal punto di vista delle trascrizioni formali che dei titoli di trasferimento. Unica nota che lo scrivente rinviene nelle visure è iscrizione di ipoteca 16850/2390 del 28 11 2016.

Risposta Quesito n.2

Documentazione catastale

l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da striscia di terreno di proprietà ½, a comune con la p.lla 44, e risultano così censito

- **Terreno:** Catasto terreni Comune di Arezzo Fg.139 P.lla 1082, seminativo, classe 3, superficie 90 are 10 centiare, reddito dominicale €. 46.53, reddito agrario €. 27,92; proprietà ½.

*Intestati a ******

(Allegato 1/B: visure storiche)

Sono state acquisite le **planimetrie catastali** presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, poiché esse risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene ed in quanto facilitano le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale, e per incontrare le eventuali modifiche apportate.



Planimetrie allegare al titolo autorizzativo

Nulla in proposito.



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it



Risposta Quesito n.3

Formalità pregiudizievoli; nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

1) ISCRIZIONE del 28/11/2016 – N.2390/16850

IPOTECA CONC./RISCOSSIONE Pubblico ufficiale EQUITALE SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, rep. 785/716 del 25/11/2016

2) ISCRIZIONE del 09/01/2018 – N. 368/43.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1812 del 28/12/2017,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,
a favore di: *****
contro: *****
ed *****
per €. 44.000,00 di cui per capitale Euro 21.989,15

3) IPOTECA GIUDIZIALE DEL 28/05/2021 - N. 9130/1143,

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio
a favore di ***** contro: *****
per Euro 350.000,00 di cui per capitale Euro 274.143,99

Si allegano copia delle visure ipotecarie con le relative note di iscrizione e di trascrizione

(Allegato 2/B Note di trascrizione)

Non vi gravano limitazioni d'uso.

Risposta Quesiti n.4-5

Nulla in proposito.

Risposta Quesito n.6

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre formalità oltre a quelle elencate nella risposta al quesito n.3.



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



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

Cancellazione nota ipoteca giudiziale del **28/11/2016 Reg. Part.16850**.
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

Cancellazione nota ipoteca giudiziale del **09/11/2018 Reg. Part. 43**.
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

Cancellazione nota ipoteca giudiziale del **28/05/2021 Reg. Part.1143**.
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

Risposta Quesito n.7

Individuazione e descrizione del bene

Si tratta di un appezzamento di terreno adiacente le proprietà individuate dalle p.lle n°43, n°44 e n°4. In parte con destinazione oliveto, in parte più a monte, vicino all'immobile di proprietà (p.lla 44), sistemato a giardino. L'accesso è sia dalla strada di Montagnoro nel lato ovest, sia dalla p.lla 4, a comune con le proprietà residenziali, attraversando in parte l'accesso di proprietà della stessa proprietà Sig. *****. È completamente recintato sui quattro lati. Nel confine a nord, ci sono le scale in pietra che lo collegano con la proprietà adiacente ad un livello superiore.

(Foto allegato 3/B)

Confini:

La porzione immobiliare confina con:

- p.lla 44, proprietà *****
- p.lla 4, proprietà *****
- strada comunale di Montagnoro

Risposta Quesito n.8

I dati e la descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentendo una univoca individuazione dei beni.



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

Risposta Quesito n.9

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'agenzia del Territorio risultano rappresentati nella sezione catasto terreni del Comune di Arezzo e sono in titolo a: *****

CATASTO TERRENI FOGLIO 139 P.LLA 4

P.LLA	QUALITA'	CLASS.	SUP.	RED.DOM.	RED.DOM.
1082	seminativo	3	1010	€. 46,53	€. 27,92

Risposta Quesito n.10

Per una porzione di terreno, più precisamnete quella vicino alle due abitazioni, trattasi di area identificata cartograficamente come Patrimonio storico urbano ed extraurbano area di pertinenza di ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati. Edificio schedato. Scheda nr. 743 Interventi ammissibili collegati agli artt. 59, 72, 73, 74 del Regolamento Urbanistico, per la restante porzione a valle, zona agricola.

Risposta Quesito n.11

Nulla in proposito.

Risposta Quesiti n. 12 -13 - 14

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che non vi sono contratti di locazione registrati.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta utilizzati dalla *****
e dalla Sig. *****.



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

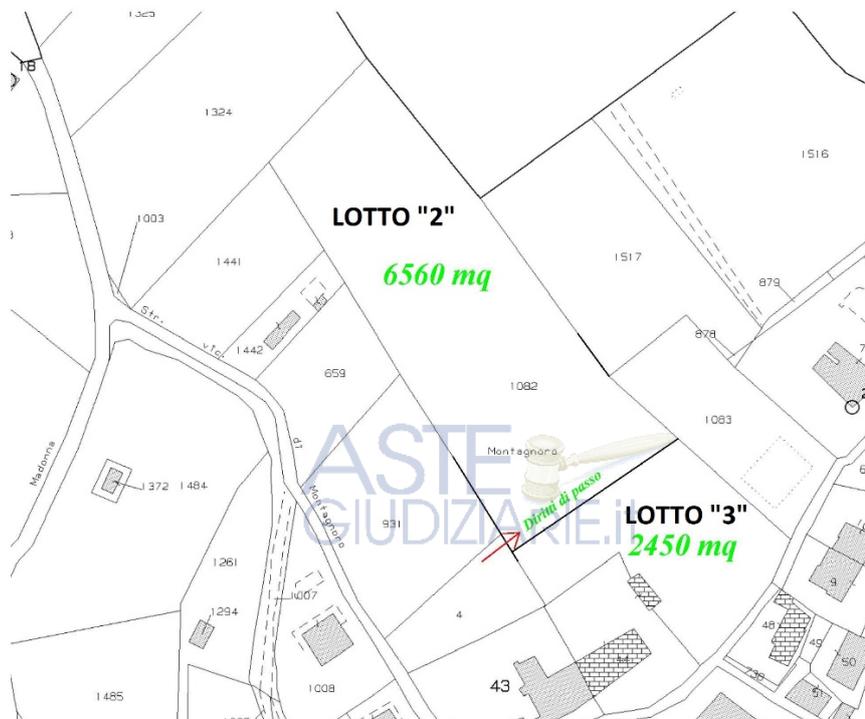
Risposta Quesito n.15

Nulla in proposito.



Risposta Quesito n.16

Il lotto di terreno oggetto di pignoramento risulta essere solo per $\frac{1}{2}$ di proprietà della Sig. ***** , l'altra metà risulta appartenente a ***** . Risulta essere, data la sua ubicazione e conformazione, divisibile in due lotti ben distinti come rappresentato in figura:



I lotti sono di una superficie diversa, lo scrivente ritiene che il lotto "3", considerata la sua sistemazione a giardino, abbia un valore superiore, rispetto al lotto "2", più a valle, con destinazione olivi. Per accedere Al LOTTO "2" dovrà essere costituito accesso dalla particella 4, già a comune, che a sua volta collega con la strada comunale di Montagnoro. Tale ingresso avrà una larghezza di ml. 5. Il LOTTO "3", ha accesso esistente, dal lato opposto dalla strada di Montagnoro.



Risposta Quesito n.17



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

Criterio di stima e valutazione



LOTTO "1", LOTTO "2"

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene stimato ed altri simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione nel mercato immobiliare.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato dei valori agricoli medi, con le quotazioni OMI (Agenzia Entrate), si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra 2,00 €/mq e tra 3,00 €/mq per la porzione seminativo (oliveto), e 6,00 €/mq. e 8,00 €/mq per la porzione "parco".
Si ritiene di dover assegnare, sulla base di considerazioni proprie, i valori di 8,00 €/mq per la porzione "parco" e 3,00€/mq per la porzione seminativo.

I valori commerciali dei due lotti saranno pertanto:

Lotto "A"

Superficie terreno mq. 6.560,00 x €/mq. 3,00 = €. 19.680,00

Lotto "B"

Superficie terreno mq. 2.450,00 x €/mq. 8,00 = €. 19.600,00

Conclusioni

Da tali importi andrà detratto l'ammontare degli oneri necessari per la divisione della particella 1082 in due lotti è la seguente:

• <i>Oneri per l'ottenimento di divisioni e servitù</i>	€. 2.400,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO "2"	€ 19.680,00



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.

331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:

alessandro.brandini@archiworldpec.it

DETRAZIONE PER ONERI CATASTALI (50%) €. 1.200,00

TOTALE € 18.480,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15% € 2.772,00

VALORE TOTALE € 15.708,00

ARROTONDAMENTO € 16.000,00

VALORE TOTALE € 16.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO "3" € 19.600,00

DETRAZIONE PER ONERI CATASTALI (50%) €. 1.200,00

TOTALE € 18.400,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15% € 2.760,00

VALORE TOTALE € 15.640,00

ARROTONDAMENTO € 16.000,00

VALORE TOTALE € 16.000,00

Risposta Quesito n.18

Il debitore è proprietario degli immobili sopra descritti per la quota dell'intero bene, per quanto riguarda la particella 43, per ½ relativamente alla p.lla 4.



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

Risposta Quesiti n.19 e n. 20.

Nulla in proposito.



AVVISO ALLE PARTI

La presente relazione è inviata tramite PEC a:
Legale del Soggetto debitore
Legale difensore del creditore procedente
Custode IVG

Si comunica alle parti costituite che eventuali osservazioni alla presente perizia dovranno essere trasmesse al sottoscritto C.T.U. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC):
alessandro.brandini@archiworldpec.it.

Tanto dovrei riferire in assolvimento dell'incarico ricevuto, rendendomi disponibile per ogni eventuale chiarimento in ordine alle conclusioni ed al lavoro svolto.

Arezzo 30 Dicembre 2022



Il C.T.U.

Firmato digitalmente

Dott. Arch. Alessandro Brandini





Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it



ELENCO ALLEGATI:

(Allegato 1/A: estratto di mappa e visure storiche catastali)

(Allegato 2/A planimetrie catastali)

(Allegato 3/A Note di trascrizione)

(Allegato 4/A Foto)

(Allegato 5/A Concessioni)

(Allegato 6/A modello DIA 779/96)

(Allegato 7/A planimetrie garages)

(All. 8/A Certificato storico residenza, Stato di famiglia).

(Allegato 1/B: visure storiche)

(Allegato 2/B note di trascrizione)

(Allegato 3/B foto)





Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301
P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it



Riepilogo e descrizione finale lotti

Lotto 1:

Comune di Arezzo in loc. Gaville n. 7, NCEU Comune di Arezzo, Sez. A, foglio 139, particella 43, cat. A/8, vani 18, 5, piani T-1-2.



Comune di Arezzo in loc. Gaville, NCT Comune di Arezzo, per la quota di ½, Partita 35336, foglio 139, particella 4, ha. 0.079 seminativo, classe 4.

Confini: strada comunale di Montagnoro, foglio 139, part. 1082, part. 44.

Valore di stima €. 1.248.000

Lotto 2:

Comune di Arezzo, loc. Gaville NCT Comune di Arezzo, Foglio 139, porz. della particella 1082 di mq. 6560, seminativo, classe 3.

Confini: strada comunale di Montagnoro, foglio 139, part. 4, part. 44.

Valore di stima €. 16.000



Lotto 3.:

Comune di Arezzo, loc. Gaville NCT Comune di Arezzo, Foglio 139, porz. della particella 1082 di mq. 2450, seminativo, classe 3.

Confini: strada comunale di Montagnoro, foglio 139, part. 4, part. 44.

Valore di stima €. 16.000

I lotti "2" e "3" assumeranno particelle distinte derivanti dall'attuale part. 1082 per mezzo di futuro frazionamento e nuovo accatastamento.



// C.T.U.



Firmato digitalmente

Dott. Arch. Alessandro Brandini