

TRIBUNALE DI AREZZO

Cred. Proc. UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

(Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx, Arezzo)

C/

xx

G.E. Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Lucia Bruni

Esec. Imm.re N° 47/2021 R.G.E.

Nell'udienza del 18/11/2021 l' Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, conferiva incarico alla sottoscritta, Architetto Manuela Lapini quale esperto, ponendo i seguenti quesiti :

Il Giudice affida all'esperto il seguente incarico:

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nei venti anni antecedenti al pignoramento**: e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso in cui il creditore abbia depositato la certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, 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 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 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, il 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 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 mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). 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;

- 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 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 possesso 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 scadenza del contratto, 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 allorché il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (**ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile 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 9 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, 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..., identificato...; 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.

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. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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.

Di seguito viene quindi data puntuale risposta ai quesiti sopra riportati e contenuti nel verbale di conferimento di incarico di stima :

1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita allo scrivente esiste la Certificazione notarile, a firma del notaio Dott. xxxxxxxx attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 19 Maggio 2021.

Da un punto di vista tecnico non risulta quindi mancante o inidoneo alcun atto o documento.

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

Lo scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia del titolo di provenienza al debitore, ovvero conferimento alla società presso il Notaio:

-Atto Dott. xxxxxxxxxx, del 10/04/2008, rep. N. xxxxxxxx, trascritto in Arezzo il 22/04/2008 R.G. n. xxxx e R.P. n. xxxx; conferimento dalla società xxxxxx alla società xxxxxxxxxxxxxxxx (in allegato);

Per precisazione si fa presente che i precedenti atti notarili riguardanti l' immobili ed ai quali si rimanda, sono i seguenti:

-Atto Dott. xxxxxxxxxxxx, del 04/04/2000, rep. N. xxxxx, trascritto in Arezzo il 06/04/2000 R.G. n. xxxx e R.P. n. xxxx; conferimento dal Sig. xxxxxx alla società xxxxxxxxxxxx;

-Atto di trasformazione di società Dott. xxxxxxxxxxxx, del 26/09/2017 rep. N. xxxxxxx, trascritto in Arezzo il 04/10/2017 R.G. n. xxxx e R.P. n. xxxx; dalla società xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx

per questi ultimi due atti non si è provveduto alla acquisizione ed allegazione ritenendola non dovuta ai fini di perizia.

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizione contro

1) Trascrizione del 26/03/2018 Reg. Part. xxxx – Reg. Gen. xxxx – Pubblico Ufficiale: xxxx Rep. xxxxxxxxxxx del 23/03/2018 – Atto tra vivi – Compravendita.

2) Trascrizione del 26/03/2021 Reg. Part. xxxx – Reg. Gen. xxxx – Pubblico Ufficiale: UFFICIALE Giudiziario Rep. xxxxx del xxxxx – Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile è parte di una struttura di maggiore consistenza ove insistono altre unità immobiliari di un unico proprietario e non risulta costituito nessun condominio. L'immobile in perizia risulta autonomamente accessibile rispetto alle altre u.i del compendio, attraverso una corte comune fra queste.

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del territorio, dalla disamina dell'atto di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Dalla verifica presso la conservatoria dei R.R.I.I. non risultano esistenti formalità necessitanti di cancellazione e/o di natura non opponibile all'acquirente.



7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- l'immobile pignorato si trova nel Comune di XXXXX, in Via XXXXXXXX, costituito da locale artigianale posto al Piano Terra, composto da un grande vano con pavimentazione del tipo industriale e infissi in metallo senza vetrocamera, da qui si accede ad un blocco di servizi composto da un antibagno con due servizi igienici dotati entrambi di piccola finestra.

Il grande laboratorio è collegato ad un vano catastalmente individuato come loggia tramite un'ampia apertura dove attualmente è immagazzinata legna da ardere per il funzionamento della caldaia per il riscaldamento a servizio di altra unità immobiliare abitativa soprastante così come dichiarato dalla parte in fase di sopralluogo.

La struttura del fabbricato risulta realizzata con telaio in c.a. e muratura di laterizio di tamponamento, il vano che delimita i servizi igienici è costituito da forati di laterizio, il tutto civilmente intonacato internamente ed esternamente; il laboratorio non è dotato di riscaldamento.

Tinteggiatura interna ed esterna a tempera a più mani, le facciate esterne sono di colore rosa;

la superficie commerciale dell'immobile può esprimersi in metri quadrati lordi, ed è pari a mq 340,00 circa, con l'altezza interna di ml 4,40 circa, oltre alla zona catastalmente individuata come loggia di circa mq. 60,00;

i confini della proprietà sono i seguenti: sub.8 (B.C.N.C.), xxxxxxxx., sub.1 (B.C.N.C.) salvo se altri.;

i riferimenti catastali di identificazione dell'immobile sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune XXXXXXXXX:

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		xxx	xxx	xx			C/3	2	315mq	Totale: 352mq	Euro 894,76

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (dalla superficie catastale di mq.349 alla superficie di mq. 352).

- L'immobile pignorato è costituito quindi da laboratorio e accessori al piano terreno, e di resede condominiale.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, e dati catastali.

9) CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa sostanzialmente la conformità con lo stato di fatto.

Non si ritiene quindi di dover procedere al nuovo accatastamento.

In relazione a quanto sopra il fabbricato è così catastalmente identificato in Catasto Fabbricati in Comune xxxxxxxx :

Unità immobiliare

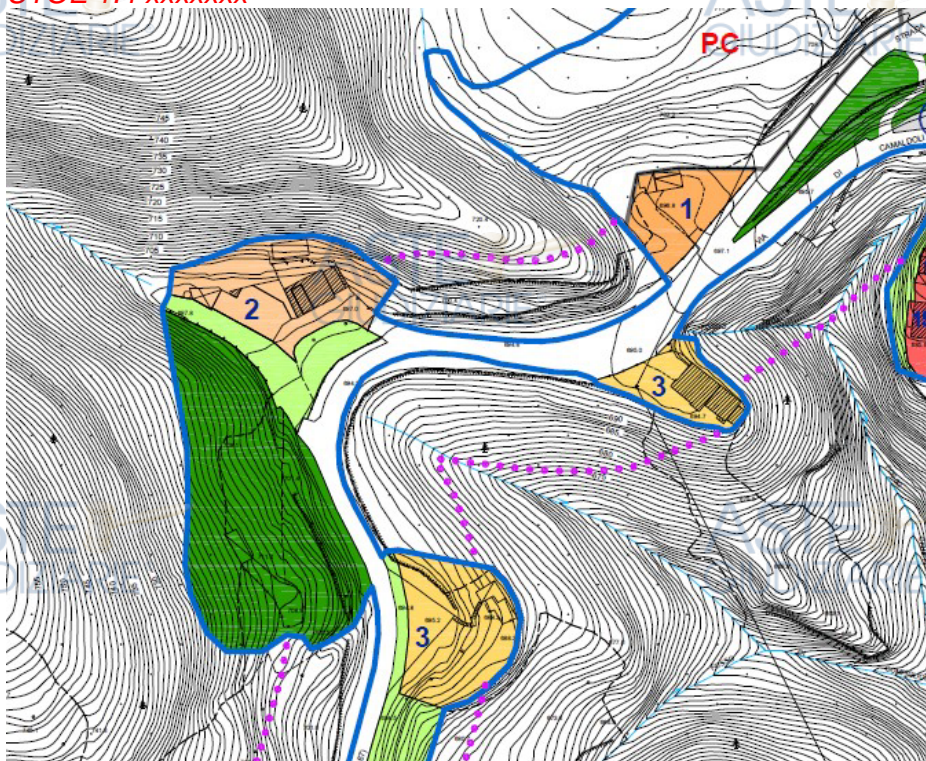
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		xxx	xxx	xxx			C/3	2	315mq	Totale: 352mq	Euro 894,76

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale (piano strutturale e regolamento urbanistico vigenti) si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. in zona urbanistica definita "tessuti, complessi, manufatti edilizi sostanzialmente omogenei e compiuti da consolidare". Si tratta quindi di una zona di completamento che nel caso dell'unità in specie vista la situazione condominiale non sembra permettere alcuna possibilità di ampliamento ove possibile.

ESTRATTO della TAV. 5 VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO UTOE 1.4 xxxxxxxx



LEGENDA

- 0 Tessuti relativamente storicizzati non classificati già in zona A
- 1 Tessuti, complessi e manufatti edilizi posti su aree censibili da mantenere nel loro assetto attuale
- 2 Tessuti, complessi, manufatti edilizi sostanzialmente omogenei e compiuti da consolidare
- 3 Tessuti, complessi, manufatti edilizi caratterizzati da:
 - a) complessità tipologica e funzionale frutto di operazioni pianificate da mantenere nel loro attuale assetto
 - b) disomogeneità tipologica e funzionale da ristrutturare e riorganizzare
- 4 Nuclei, aggregati, edifici, pseudo-urbani da consolidare e migliorare
- 5 Complessi di manufatti incongrui da sostituire e ricomporre in forme unitarie
- 6 Insediamenti derivanti da specifici atti di pianificazione completamente attuati

11) CONFORMITA' NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, ABITABILITA'

Effettuate opportune visure presso gli archivi comunali si è potuto verificare che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.xxxxx rilasciata in data 23/11/1994 alla quale è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.xxxxxx del 30/03/2000 per opere eseguite in difformità alla concessione originaria.

Si ritiene in generale necessaria da parte della futura proprietà una verifica urbanistica edilizia atta a riscontrare minuziosamente le varie corrispondenze legislative con lo stato dell'immobile, in particolare sotto il profilo impiantistico, con il rinnovo della certificazione di abitabilità, attività che si pone quale minimo costo di abbattimento del valore di perizia nell'opportuno capitolo di spesa di cui più avanti.

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano essere in possesso della società esecutata. Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 15/12/2021 non risultavano contratti di affitto a carico della società esecutata;

13) STATO CIVILE

Gli immobili appartengono ad una Società S.S. .

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia riguarda un immobile a destinazione non residenziale appartenente ad una società.

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRO-IDRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA
 Da un sopralluogo effettuato presso l'immobile in narrativa, lo scrivente esperto ha potuto prendere visione della situazione attuale degli impianti; constatando che il rilascio del primo titolo edilizio risale all'anno 1994, e similmente l'attestazione di abitabilità dell'edificio risale pertanto l'installazione degli impianti dovrà essere riferita al quadro temporale delle allora vigenti leggi impiantistiche.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dell'appartamento (in base all'art.4, comma 1 lettera a) del DPR 447/91) sembra rientrare tra quelli con obbligo di progetto, in tal senso non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione. I locali per quanto risultino corredati di macchinari di falegnameria non sembrano al momento utilizzati in forma concreta.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico/sanitario dell'appartamento (in base all'art.1 lettera d) della legge 46/90) rientra in linea teorica nell'applicazione della legge 46/90 ma non sembra rientrare tra quelli con obbligo di progetto.

La fossa biologica si trova all'interno del resede del fabbricato e, sembra, conferire in pubblica fognatura, corrente nelle strade pubbliche limitrofe poste a valle.

IMPIANTO TERMICO

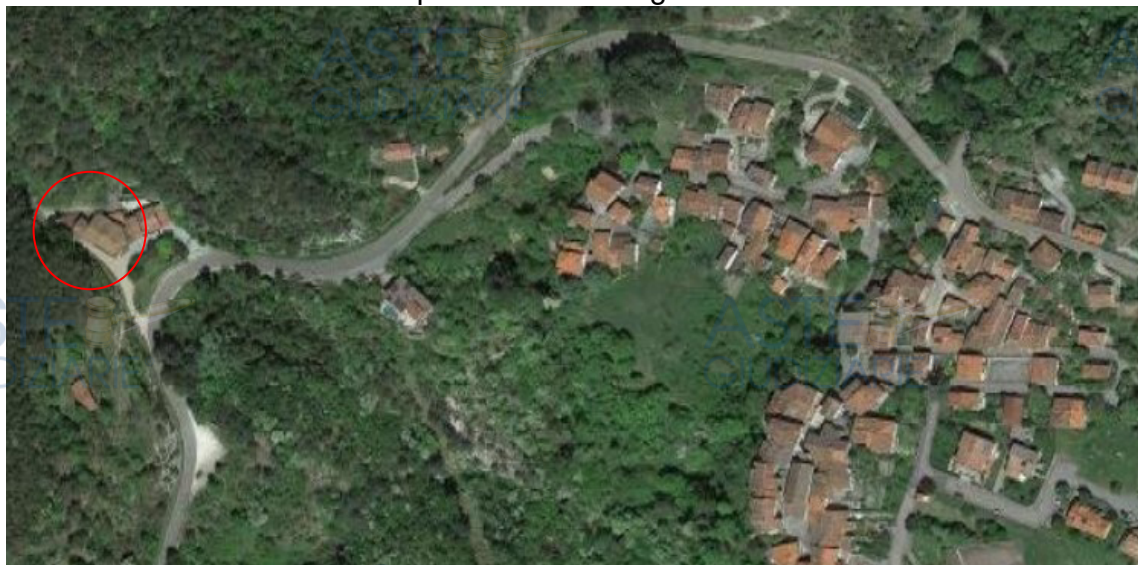
L'impianto termico, rientrerebbe nell'ambito di applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera c) della legge 46/90), e rientrerebbe se realizzato oggi, anche in riferimento alla legge 10/91 art.28 (ora D.Lgs 192) e all'art.125 del DPR n°380/01, tra quelli con obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. Nel nostro caso i locali risultano privi di impianto di riscaldamento.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista tipologico il fabbricato da valutare è da ritenersi una porzione di edificio compiuto con le caratteristiche e le peculiarità di unica u.i. autonomamente utilizzabile.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la collocazione marginale rispetto alle zone artigianali e/o commerciali dell'xxxxxx, posto lungo la Via xxxxxxx in posizione isolata rispetto al vicino borgo di xxxxxxx ed immersa in una zona verde tipica della montagna.



Relativamente ai fattori intrinseci si evidenzia l' inserimento del laboratorio in un contesto familiare, composto da due appartamenti, un ufficio, oltre naturalmente al laboratorio stesso. Il centro di xxxxxx è raggiungibile in quindici minuti di auto; considerando quindi lo stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto e tutto quanto sopra considerato si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione, opponibili alla procedura. il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

A-Superficie lorda dell'immobile, tenuto conto, dello stato di rifinitura e vetustà e delle comodità insite al lotto ed al fabbricato

$$mq\ 340,00 \times \text{€. } 450,00 = \text{€. } 153.000,00$$

B-Superficie lorda di vani accessori e/o assimilata , tenuto conto di dello stato di rifinitura e vetustà e delle comodità insite al lotto ed al fabbricato (loggia)

$$mq\ 60,00 \times \text{€. } 300,00 = \text{€. } 18.000,00$$

Somma **€. 171.000,00**

a- Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero €. 171.000,00

Cui detrarre:

b- Abbattimento forfetario 15% €. 25.650,00

c- Oneri di verifica-regolarizzazione urbanistica..... €. 1.850,00

d- Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione €. //

f- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili €. //

g- Spese condominiali insolute €. //

h- Aggiornamenti catastali €. //

i- Demolizioni..... €. //

l- Rimozioni per smaltimenti e bonifiche €. //

Totale detrazioni **€. 27.500,00**

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l' intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 143.500,00 (Centotrentacinquemilacinquecento/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà alla società.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

L' immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà ad una società. Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Immobile posto in comune xxxxxxxx via xxxxxxxx e consiste in un laboratorio posto al piano terreno.

Il laboratorio è così composto: grande vano dedicato alla produzione, vano con antibagno e due servizi igienici, loggia comunicante con l'interno per deposito materiale.

I confini sono i seguenti: sub.8 (B.C.N.C.), xxxxx, sub.1 (B.C.N.C.) salvo se altri.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune xxxxxxxx:

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		xxx	xxx	xxx			C/3	2	315mq	Totale: 352mq	Euro 894,76

Arezzo, 10 Febbraio 2022.

"L'Esperto"

(Arch. Manuela Lapini)

ELENCO ALLEGATI

NUMERO ALLEGATI	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
3	DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
4	VISURA CAMERALE DELLA SOCIETA'
5	ATTO DI PROVENIENZA