

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

RGE 14/2024

PERIZIA

INDICE

CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E INTEGRAZIONI (Risposta ai Quesiti - in seguito R.Q. - nn. 1 e 2)	p. 11
CAPITOLO 2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n. 3)	p. 12
CAPITOLO 3 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. nn. 4 e 5)	p. 14
CAPITOLO 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n.6)	p. 14
CAPITOLO 5 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, CONDIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (R.Q. nn. 7, 8a e 8b)	p. 16
CAPITOLO 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO, AGIBILITA' E CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE (R.Q. nn. 9, 10 e 20)	p. 17
CAPITOLO 7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL BENE ESECUTATO (R.Q. n. 11)	p. 19
CAPITOLO 8 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n. 12)	p. 19
CAPITOLO 9 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI (R.Q. n. 13)	P. 20
CAPITOLO 10 - CARATTERISTICHE IMPIANTI E FORMAZIONE LOTTI (R.Q. nn. 14 e 15)	P. 20
CAPITOLO 11 - RIEPILOGO FINALE, VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIBILITA' DEL BENE (R.Q. nn. 16, 18, 19)	p. 21

TRIBUNALE DI AREZZOSEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.TURTURRO ANDREA

PROCEDIMENTO N. 14 DEL 2024, PROMOSSA DA PURPLE SPV srl CONTRO
DOGARU CRISTIAN E ENE LIDIA GABRIELA.

IMMOBILI

- **LOTTO UNICO**, appartamento al piano terra rialzato, ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo; al bene si accede da resede comune e da disimpegno comune interno, che conduce anche alla scala per il piano primo.

In particolare il bene è definito catastalmente come di seguito:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio 65, particella 139, subalterno 4, Rendita catastale, euro 326,66; zona censuaria 2; Categoria, A/3, Classe; Consistenza 5,5 vani; Superficie totale 104 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 100 mq (allegato 1);

Il bene sopra indicato risulta per 1/2 di piena proprietà di Dogaru Cristian, per 1 /2 di piena proprietà di Ene Lidia Gabriela (già Dogaru Lidia Gabriela) in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Martini Andrea sede Arezzo, in data 24 maggio 2004, Repertorio n°102118/9829, registrato e trascritto ad Arezzo in data 29 maggio 2004 ai nn°1124/6976, (allegato 2).

GENERALITÀ

Il giorno 17 maggio 2024, tramite pct del Tribunale di Arezzo, viene dichiarata l'accettazione dell'incarico conferito dalla **Giudice DOTT.SSA** Elisabetta Rodinò di Miglione con Decreto di Nomina del 5 maggio 2024, relativo aa seguente bene:

appartamento al piano terra rialzato, ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo, con resede e ingresso comune; Il Giudice affida all'esperto stimatore l'incarico declinato dai seguenti quesiti:

1) **esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione;**

2) **verificare**, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**, mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità, da non confondere con la denuncia di successione) 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*;

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **integrare** 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) descrivere 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; 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.). Specifichi, inoltre, se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati** posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. strada di accesso, rampa, vano scale, resede, corte comune ecc.); chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza;

4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) **procedere**, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

6) redigere 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;

7) accertare 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;

8a) rilevare 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. Verifichi se il pignoramento ha ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla citata Convenzione o se questa ultima sia stata o meno sciolta, se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; in caso di sussistenza della citata Convenzione indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra la debitrice

e il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es. prezzo massimo di cessione; - destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario); (iv) chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali -tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione -e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti, interpellando gli Uffici Comunali competenti; provvedere in ogni caso ad acquisire la Convenzione di cui sopra e l'atto d'obbligo, ove esistente;

8b) riferire 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;

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

10) indicare 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.

11) **predisporre la certificazione energetica degli edifici** di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

12) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Determinare 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.

Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.

Procedere altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché

allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

13) allegare 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; nel caso la parte esecutata sia unita civilmente, acquisisca certificato di unione civile;

14) precisare le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192** (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

15) dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, 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.);

16) determinare il valore di mercato dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri 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 e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); 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 di stima, il perito dovrà altresì 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.

Attività ctu presso uffici e immobili eseguiti:

- 7 giugno 2024 tentativo di accesso con IVG presso immobile esecutato, in località Il Matto, n. 1/E;
- 10 ottobre 2024, accesso per visure presso Catasto Agenzia del Territorio Arezzo.
- 16 ottobre 2024, primo accesso immobile esecutato con IVG e attività ricognitiva dei beni, in località Il Matto, n. 1/E;
- 24 dicembre 2024, acquisizione copia dell'atto di provenienza del bene presso Studio Notalile Associato, Arezzo, Galleria Valtiberina, n. 9;
- 24 dicembre 2024, accesso presso Anagrafe, Comune di Arezzo;
- 24 dicembre 2024, ispezione ipotecaria presso Agenzia Entrate, Servizio Pubblicità immobiliare;
- 28 gennaio 2025, accesso per consultazione atti presso Archivio Storico del Comune di Arezzo;

In data 15 marzo 2025 invio per posta elettronica del pdf dell'elaborato di stima, con allegati, al creditore procedente e al custode IVG (allegato 3).

CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E INTEGRAZIONI (Risposta ai Quesiti - in seguito R.Q. - n. 1 e n. 2)

Esaminato il fascicolo informatico, ai fini della completezza della documentazione ex articolo 567 del c.p.c., è stata verificata la documentazione in atti riscontrando quanto segue:

- il creditore ha depositato la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (allegato 4);
- l'esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari;
- la corrispondenza tra dati catastali e dati indicati nella trascrizione del pignoramento (allegato 1);
- nella Certificazione Notarile sono riportate le trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni oltre il ventennio antecedente al pignoramento.

Sono stati inoltre acquisiti: 1) le planimetrie catastali relative a Catasto fabbricati (allegato 1); 2) planimetria allegata all'ultimo progetto allegato (allegato 5); 3) copia integrale del titolo di provenienza del bene pignorato (allegato 2).

CAPITOLO 2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n.3)

Il **LOTTO UNICO** è un appartamento al piano terra rialzato, ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo; l'edificio si pone a margine della Strada Regionale 71 Umbro-Casentinese Romagnola; al bene si accede da resede comune e da disimpegno comune interno, che conduce anche alla scala per il piano primo. Il bene è definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio 65, particella 139, subalterno 4; le parti comuni non hanno proprio identificativo catastale, facendo parte della particella 139 e del sub. 4 (allegato 1).

L'appartamento è separato dal disimpegno comune tramite un infisso in legno e vetro; l'appartamento è costituito da un corridoio che disimpegna tutti gli ambienti: un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, un bagno con rivestimento e dotato di lavabo, WC, bidet e vasca da bagno; due camere, una cucina-pranzo e un soggiorno (allegato 6), quest'ultimo vano e la cucina sono dotati di una terrazza. Si aggiunge un piccolo locale tecnico ricavato nel sottoscala e con accesso dal resede comune (allegato 6, figg. 5-6).

Sviluppo delle superfici utili da misurazioni dirette:

Corridoio	8,85	
Ripostiglio	1,97	
Bagno	5,59	
Camera	12,83	
Camera	18,34	
cucina	10,08	
salotto	19,21	
Terrazza anteriore 5,46*0,20	1,09	
Terrazza posteriore 5,26*0,20	<u>1,05</u>	
Totale mq		79,01

La superficie dell'appartamento è di 79,01 mq, considerando anche le terrazze, ridotte con coefficienti di equiparazione a superfici interne. L'altezza degli ambienti abitativi varia da 3,05 a 3,13 m.

I pavimenti degli ambienti sono in piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno, le porte interne in legno tamburato.

In una camera e nel bagno sono presenti estese macchie di umidità dovute probabilmente a infiltrazioni (allegato 6, figg. 11-12, 17-18). Globalmente il bene risulta in un cattivo stato di conservazione.

CAPITOLO 3 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. nn. 4, 5)

Il **LOTTO UNICO**, consistente in un appartamento al piano terra rialzato, è ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio 65, particella 139, subalterno 4, ha una descrizione attuale equivalente a quella contenuta nel pignoramento. La planimetria catastale corrisponde all'attuale consistenza del bene.

CAPITOLO 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n. 6)

Le visure compiute in data 24 dicembre 2024 presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato 7), per il compendio oggetto di esecuzione immobiliare hanno evidenziato ulteriori formalità oltre a quelle già segnalate in atti nella Relazione Notarile del 1 febbraio 2024 (allegato 4), risultando quanto segue in merito ai beni del **lotto unico**:

Formalità segnalate nella Relazione Notarile:

Trascrizioni contro

- a. trascrizione ad Arezzo in data 26 gennaio 2024 al nn. 1506/1208, a favore di Purle SPV srl sede Conegliano, Treviso, contro Dogaru Cristian e Ene Lidia Gabriela;

in virtù di verbale di pignoramento immobili
dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 10
gennaio 2024, Repertorio n°3811.

Iscrizioni contro

b. iscrizione nn. 11225/2304 del 28/05/2004, a favore di
Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio e contro
Dogaru Cristian e Dogaru Lidia Gabriela, per euro
276.000,00 (duecentosettantaseimila), nascente da
concessione garanzia di mutuo del 24/05/2004, Rep. n.
102119/9830, Notaio Martini Andrea, Arezzo. Grava su
bene alla Sezione Urbana B di Arezzo, Foglio 65,
particella 139, sub. 4.

c. Iscrizione nn. 17878/3229 del 12/09/2008, nascente da
ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, modificato
dal D.Lgs 46/99 e dal D. del 02/09/2008, Rep. n.
109585/7 emesso da Equitalia Get SPA sede Arezzo; a
favore di Equitalia Get SPA sede Arezzo, codice
fiscale 00141940478 (domicilio ipotecarioeletto Arezzo
Corso Italia, 177), contro Dogaru Cristian, totale
euro 92.696,00. Grava su bene alla Sezione Urbana B di
Arezzo, Foglio 65, particella 139, sub. 4.

Ulteriori formalità:

d. Iscrizione del 21/05/2024, Reg. Part. 991, Reg. Gen.
8725, per ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca
volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

**CAPITOLO 5 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON
OPPONIBILI, CONDIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
(R.Q. nn. 7, 8a, 8b)**

Il **LOTTO UNICO**, consistente in un appartamento al piano terra rialzato, è ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo, non risulta essere parte di un condominio. L'edificio cui appartiene il bene esecutato è costituito da un'ulteriore unità immobiliare posta al piano primo.

Il bene esecutato non ricade nelle condizioni indicate nel quesito 8a,

Le informazioni acquisite dall'Ufficio Provinciale di Arezzo, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno consentito di appurare i seguenti costi per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli:

- n. 1 trascrizione euro 294,00;
- n. 1 iscrizione euro 1.474,00 (nn. 11225/2304 del 28/05/2004);
- n. 1 iscrizione euro 557,48 (nn. 17878/3229 del 12/09/2008)
- n. 1 iscrizione euro 35,00 (del 21/05/2024, Reg. Part. 991, Reg. Gen. 8725;

Per quanto riguarda il bene del lotto unico sono state rilevate modeste difformità urbanistiche, riguardanti lo spostamento di un tramezzo; aspetto questo trattato specificatamente nel successivo **Capitolo 6**.

La rappresentazione catastale dei beni corrisponde alla consistenza attuale del compendio immobiliare.

Come illustrato nel Capitolo 10, nel corridoio del bene esecutato è presente una nicchia con due contatori dell'elettricità. Uno dei due contatori probabilmente è

collegato al bene al piano primo non facente parte dell'esecuzione. Questo potrebbe configurare una forma di vincolo per le letture nel contatore dei consumi di elettricità dell'appartamento al piano primo, anche se oggi questa verifica è forse compiuta da remoto.

CAPITOLO 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO, AGIBILITA' E CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE (R.Q. nn. 9, 10, 20)

Il LOTTO UNICO è un appartamento al piano terra rialzato, ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo; è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio 65, particella 139, subalterno 4,

L'area in cui sorge l'immobile ricade in zona B di completamento (allegato 8), area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (allegato 9); il Regolamento Urbanistico definisce per l'area la seguente normativa:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R2 prevalentemente residenziale
Zone territoriali omogenee	A agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale
Tipologie insediative	<ul style="list-style-type: none"> - dl (tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto) - aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Inoltre il RU stabilisce che per i tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto denominati (dl) sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità

d'intervento e di attuazione", interventi di "ristrutturazione edilizia per gli edifici costruiti dopo il 1942" (allegato 10). Circa la conformità del compendio immobiliare alle autorizzazioni o concessioni amministrative, le indagini compiute presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Arezzo hanno messo in luce i seguenti atti:

- Licenza di Costruzione Edilizia n. 849 del 11/12/1954 per costruzione di fabbricato di civile abitazione nella frazione Il Matto(allegato 11);
- Licenza di Costruzione Edilizia n. 301 del 27/06/1956 per l'ampliamento del fabbricato ad uso di civile abitazione posto in località Il Matto (allegato 12);
- Licenza di Costruzione Edilizia n. 788 del 1/09/1965 per sopraelevare edificio sito in Arezzo, frazione Il Matto (allegato 13);
- Licenza di Costruzione Edilizia n.478 del 26/06/1973 per variare il prospetto principale e laterale destro e per la costruzione di una terrazza, sul fabbricato di civile abitazione sito in località Il Matto (allegato 14);

Ponendo a confronto lo stato attuale, corrispondente alla rappresentazione catastale, con gli elaborati grafici di progetto si individuano le seguenti difformità:

1. differente posizione del tramezzo che delimita il corridoio comune di disimpegno, dal quale si ha accesso all'abitazione eseguita e alla scala che conduce al piano primo di altra proprietà. (allegati 1, 5);
2. differiscono dal progetto le terrazze anteriore e posteriore: la prima ha una lunghezza più ridotta, la seconda ha una maggiore lunghezza (allegati 1, 5);

3. l'accesso esterno al sottoscala dove è ricavato un locale tecnico, tratteggiato nel disegno di progetto, ha una differente posizione, più distante dall'angolata dell'edificio (allegato 5, 6 figg. 3, 5);

Le norme urbanistiche rendono praticabile la procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L. R. 65/2014, sussistendo la doppia conformità, vale a dire che è ammissibile la "sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", con una sanzione a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00.

CAPITOLO 7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL BENE ESECUTATO

(R.Q. n. 11)

La redazione dell'APE evidenzia che l'edificio esecutato ha isolamento termico di qualità bassa in estate e in inverno. La prestazione energetica del bene è pari a G.

Il tecnico incaricato ha trasmesso telematicamente, in data 14/03/2025, la certificazione energetica all'autorità tecnico amministrativa competente (allegato 15).

CAPITOLO 8 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n. 12)

Il **LOTTO UNICO** consistente in un appartamento al piano terra rialzato, ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio 65, particella 139, subalterno 4, risulta non occupato e in stato di abbandono, con alcuni elementi di arredo lasciati

negli ambienti. E' stato possibile accedere tramite ingresso forzoso con IVG.

CAPITOLO 9 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI (R.Q. n. 13)

Il bene esecutato risulta per 1/2 di piena proprietà di Dogaru Cristian, per 1 /2 di piena proprietà di Ene Lidia Gabriela, già Dogaru Lidia Gabriela.

Gli accertamenti compiuti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arezzo hanno messo in luce che Ene Lidia Gabriela Dogaru Cristian risultano essere stati residenti nel bene esecutato, Loc. Il Matto 1/E; risultano entrambi cancellati dall'anagrafe per irreperibilità.

Ene Lidia Gabriela e Dogaru Cristian hanno contratto il matrimonio a Ploiesti, Romania, il 03/12/1997. Sono divorziati dal 03/12/2012 (allegato 16).

CAPITOLO 10 - CARATTERISTICHE IMPIANTI E FORMAZIONE LOTTI (R.Q. nn. 14, 15)

Bene esecutato, consistente in un appartamento al piano terra rialzato, ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo.

Il sopralluogo ha messo in luce la dotazione di bagno, cucina e impianto termico a radiatori, con gli impianti rializzati sottotraccia. Si segnala che la caldaia che avrebbe dovuto alimentare i radiatori è mancante e parrebbe collocata in origine nel locale tecnico ricavato nel sottoscale, accessibile dall'esterno, dove sono presenti attacchi e tubazioni. Il termostato della caldaia è collocato nel corridoio dell'abitazione.

Nel corridoio del bene esecutato è presente una nicchia con due salvavita e due contatori dell'elettricità. Uno dei due contatori probabilmente è collegato al bene al piano primo non facente parte dell'esecuzione.

Il costo della caldaia, oggi mancante, con tutti gli accessori compreso cronotermostato, valvole termostatiche, dosatore di polifosfati, si può stimare di 4.000,00 (quattromila/00) euro. L'impianto elettrico, pur considerando che è stata compiuta una verifica speditiva delle parti direttamente visibili, non appare a norma; per rinnovarlo si può stimare una spesa di 10.000,00 euro.

Per quanto riguarda la certificazione energetica si rinvia al **Capitolo 7.**

Le caratteristiche distributive, dimensionali e di utilizzo dell'edificio abitativo sono tali da indurre a ritenere non opportuno suddividerlo in più lotti.

CAPITOLO 11 - RIEPILOGO FINALE, VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIBILITA' DEL BENE (R.Q. nn. 16, 18, 19)

Per la valutazione del bene esecutato il procedimento analitico non porta a risultati sufficientemente attendibili per le difficoltà di ottenere l'esatta determinazione dei diversi coefficienti correttivi e di incremento, o decremento, da introdurre nelle formule.

Pertanto ho basato la stima sui prezzi di mercato e sull'analogia.

Le necessarie informazioni sono state acquisite, sugli immobili di uso abitativo, segnatamente appartamenti, presso

gli operatori del settore edilizio; è stato inoltre fatto riferimento a informazioni su appartamenti con caratteristiche analoghe a quello esecutato.

Gli elementi così ottenuti sono stati poi integrati sia con i valori indicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia con ulteriori dati già in mio possesso. Gli elementi raccolti per molteplici casi analoghi a quello in esame sono stati da me elaborati, considerandone i relativi aspetti estrinseci ed intrinseci, pervenendo così ad una determinazione peritale da ritenersi attendibile.

- **LOTTO UNICO**, appartamento al piano terra rialzato, ubicato in località Il Matto, n. 1/E, comune di Arezzo; al bene si accede da resede comune e da disimpegno comune interno, che conduce anche alla scala per il piano primo.

Il bene è definito catastalmente come di seguito:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio 65, particella 139, subalterno 4, Rendita catastale, euro 326,66; zona censuaria 2; Categoria, A/3, Classe; Consistenza 5,5 vani; Superficie totale 104 mq, superficie totale escluse aree scoperte 100 mq (allegato 1).

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle superfici calpestabili del bene, basate su misurazioni dirette compiute in occasione dell'accesso con IVG (da **Capitolo 2**):

Corridoio	8,85	
Ripostiglio	1,97	
Bagno	5,59	
Camera	12,83	
Camera	18,34	
cucina	10,08	

salotto	19,21	
Terrazza anteriore 5,46*0,20	1,09	
Terrazza posteriore 5,26*0,20	<u>1,05</u>	
Totale mq		79,01

Il prezzo al metro quadrato dell'appartamento adibito ad abitazione - tenuto conto della collocazione, delle caratteristiche architettoniche, dello stato di conservazione, dei resedi, il tutto come descritto nel Capitolo 2 - può essere fissato in 780,00 euro/mq.

In base alla superficie complessiva avremo:

Superficie 79,01 mq	70,01*780,00	
Totale		54.607,80
Somme a detrarre		
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 15%	54.607,80*0,15	-8.191,17
Spese per sanatoria, oblazione massima (Capitolo 6)		- 5.164,00
Spese tecniche		<u>-2.000,00</u>
Totale euro		39.252,63

Il valore complessivo del compendio immobiliare del **Lotto Unico** è di euro 39.252,63, arrotondabile a **euro 39.200,00**.

Il compendio in esame esula dai quesiti 18, 19.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

Arch. Pietro Matracchi

Camucia, 15 marzo 2025

Seguono allegati:

Allegato 1 di pagg. 6

Allegato 2 di pagg. 5

Allegato 3 di pagg. 2

Allegato 4 di pagg. 4

Allegato 5 di pag. 1

Allegato 6 di pagg. 11

Allegato 7 di pagg. 2

Allegato 8 di pagg. 4

Allegato 9 di pagg. 3

Allegato 10 di pagg. 5

Allegato 11 di pag. 1

Allegato 12 di pag. 1

Allegato 13 di pag. 1

Allegato 14 di pag. 1

Allegato 15 di pagg. 7

Allegato 16 di pagg. 4