

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 141/2021 – R.G.E.S 96/2023

Procedente

Esecutati

Immobili posti in comune di Arezzo (AR)

Frazione Palazzo del Pero, località San Chimento

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Elisabetta Rodinò di Miglione

Esperto del giudice

Geometra Sereni Marco

TIMBRO E FIRMA



RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA (aggiornata al 28/02/2024)

Studio Tecnico Sereni

Viale Giacomo Matteotti, 24 – Arezzo

Tel. 0575/910593 - Fax 0575/910593 - Cell. 3356169103

e-mail: studiosereni@hotmail.it - marco.sereni@geopec.it

RELAZIONE ESPERTO DEL GIUDICE

Sommario	1
Premessa	2 - 3
Quesiti e disposizioni del Giudice	4 - 8
Quesito 1 - Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	9 – 10
Quesito 2 - Acquisizione documentazione	11
Quesito 3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni – Formalità pregiudizievoli - Continuità trascrizioni	11 – 14
Quesito 4 - Vincoli ed oneri condominiali	15
Quesito 5 - Diritti demaniali o usi civici	15
Quesito 6 - Determinazione costi per cancellazioni formalità pregiudizievoli	15
Quesito 7 - Descrizione dei beni (Unità negoziale)	16 – 18
Quesito 8 - Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	19
Quesito 9 - Necessità di aggiornamenti e/o correzioni dati catastali	19
Quesito 10 - Strumento urbanistico vigente	19
Quesito 11 - Conformità edilizia – descrizione delle irregolarità – sanabilità – costi	19 – 22
Quesito 12 - Stato di possesso del bene	22
Quesito 13 - Stato civile degli esecutati	22
Quesito 14 - Occupazione dell'immobili pignorati	22
Quesito 15 - Caratteristica degli impianti	22
Quesito 16 - Vendibilità dell'unità negoziale	23
Quesito 17 - Metodo di stima e parametri di riferimento	24 – 28
Quesito 18 - Immobile pignorato solo pro quota	29
Quesito 19 - Immobile pignorato solo nuda proprietà o solo usufrutto	29
Quesito 20 - Immobile abusivi e non sanabili	29

Premessa

Io sottoscritto Geometra Marco Sereni, libero professionista in Arezzo, con studio tecnico in Viale Giacomo Matteotti n. 24, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n. 1031, sono stato nominato esperto dal Giudice Dott.ssa Lucia Bruni nell'Esecuzione Immobiliare R.E. N° 141/2021;

promossa da: *****

con cessione del credito alla società *****, con sede legale in ***** in Via *****
- Codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di *****; *****;
mandataria/procuratrice *****, con sede legale in ***** in Via *****
***** - Codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di *****;
***** - (creditore procedente) - domiciliata presso lo studio legale dell'Avv. Fiammetta Brilli in Arezzo (AR) Via Guido Monaco, 10;

contro:

***** nato in ***** il ***** (Cod. fisc.: *****);
(debitore esecutato), residenti nel comune di ***** , località *****;
***** nata in ***** il ***** (Cod. fisc.: *****);
(debitrice esecutata), residenti nel comune di ***** , località *****;

Prestato giuramento con procedura telematica in data 14/11/2022, venivo incaricato di procedere, previo studio degli atti ed accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, alla redazione dell'elaborato peritale seguendo i quesiti di rito.

Esaminati gli atti di causa, ho eseguito i preliminari accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi, iniziando con:

- effettuare le visure catastali aggiornate e storiche, delle unità immobiliari interessate dalla presente procedura, che risultavano intestate in Catasto Fabbricati nel comune di Arezzo ai Sig.ri ***** , residenti nel comune di ***** , località *****;
- individuare e verificare la corrispondenza tra le unità immobiliari censite nelle visure catastali e quando indicato nella mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- verificare la corrispondenza tra quanto indicato nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario Registro generale N° 13667 - Registro particolare N° 10215 del 30.07.2021 - Ufficiale Giudiziario repertorio 1332 del 14/07/2021 - Verbale di pignoramento immobili;
- acquisire documentazione tecnica illustrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, ed altri enti ed uffici del Comune e/o della Provincia di Arezzo.

In data 09/01/2023, ho inviato istanza proroga termini al Giudice Dott.ssa Lucia Bruni.

In data 10/01/2023, la Dott.ssa Lucia Bruni Giudice nell'Esecuzione Immobiliare R.E. N° 141/2021, mi ha accordato la proroga dei termini.

In data 25.01.2023, alle ore 10,00, previa comunicazione del custode giudiziario, mi sono presentato all'indirizzo, località ***** , dove risultano ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Nel luogo era presente il custode giudiziario per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), il quale mi ha accordato la disponibilità per eseguire l'accesso ai beni oggetto di esecuzione, permettendomi di effettuare il sopralluogo in modo compiuto, con la verifica dello stato di consistenza delle unità immobiliari e la redazione della documentazione fotografica necessaria.

In data 02/02/2023, ho inviato comunicazione al Giudice Dott.ssa Lucia Bruni, inerente la verifica e correttezza di estendere il pignoramento alle particelle identificate in catasto terreni comune di Arezzo Sezione Valcerfone al Foglio 83 particelle: 258 – 257 – 266 – 265 – 264 – 259 – 143 – 144, in quanto parte integrante e necessaria sia all'accesso (unica strada e punto di accesso), utilizzo e funzionalità dei beni pignorati, e direttamente collegati alla valutazione economica finale dei beni oggetto di pignoramento. Nella stessa comunicazione si chiedeva la sospensione dei termini per il deposito dell'elaborato tecnico peritale, sino all'avvenuta decisione e/o estensione del pignoramento ai beni sopra citati.

In data 13/06/2023, la Dott.ssa Lucia Bruni Giudice nell'Esecuzione Immobiliare R.E. N° 141/2021, comunicava che l'Avv. Fiammetta Brilli aveva provveduto ad iscrivere a ruolo il pignoramento sui beni accessori con RG 96/2023, ma di non avere ancora depositato l'istanza di vendita. La causa veniva rinviata all'udienza del 07/11/2023.

In data 02/08/2023, la Dott.ssa Lucia Bruni Giudice nell'Esecuzione Immobiliare R.E. N° 141/2021, esaminato il fascicolo iscritto al n. 96/2023 avente ad oggetto il pignoramento dei terreni accessori al compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva iscritta al n. 141/2021 RGE a carico dei Sig.ri ******, avendone rilevata la connessione oggettiva e soggettiva tra il procedimento n. 141/2021 e n. 96/2023, disponeva la riunione del fascicolo 96/2023 al fascicolo n. 141/2021.

Sulla scorta degli atti di causa, delle indagini svolte presso: il Comune di Arezzo (AR) - Archivio Ufficio Tecnico; l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio delle Entrate di Arezzo ed altri enti e/o uffici della Provincia di Arezzo, dopo aver eseguito il sopralluogo congiunto con il custode giudiziario, ed aver preso atto delle indicazioni del Giudice Dott.ssa Lucia Bruni, ho redatto e depositato in data 14/09/2023 la relazione peritale con allegati.

In data 07/11/2023, il Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione rinviava la procedura all'udienza del 17 gennaio 2024.

In data 17/01/2024, il Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione rinviava la procedura all'udienza del 10 aprile 2024, invitando il:

- creditore procedente a depositare gli avvisi ex art. 599 cpc e 181 disp att cpc ai comproprietari non esegutati dei beni della riunita;
- l'esperto a redigere la perizia riscontrando i singoli quesiti.

Sulla scorta degli atti di causa, delle indagini svolte presso: il Comune di Arezzo (AR) - Archivio Ufficio Tecnico; l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio delle Entrate di Arezzo ed altri enti e/o uffici della Provincia di Arezzo, dopo aver eseguito il sopralluogo congiunto con il custode giudiziario, ed aver preso atto delle indicazioni del Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, ho redatto e depositato in data 28/02/2024 la relazione peritale aggiornata al 28/02/2024 allegando il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione.

Quesiti e disposizioni del Giudice

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 altresì 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 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 termini 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) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, 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) predisponga l'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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 risulti dai registri immobiliari);

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, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e 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 ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) 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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40, c. VI della L. 28.02.1985 n. 47, indicando i costi per l'eventuale presentazioni 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignori si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, della L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, c. V del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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; 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 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, precisando 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 al 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 vizzi del bene venduto, 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 relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- 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 e 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.

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento, e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario I.V.G.

Precisa altresì che **la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode.**

Il Giudice dispone che l'esperto:

- verifichi in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;
- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi, formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- **invi, entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori precedenti o intervenuti (previa adeguata verifica in cancelleria degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito/ al custode eventualmente già nominato/ all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena Montepulciano all'indirizzo: perizie.ivg@gmail.com. Il tutto a mezzo di posta elettronica all'indirizzo e-mail indicato;**

- ricordi alle parti 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);
- **depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):**

a) il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella, all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno). Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

b) attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).



Quesito 1

Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c

Dall'analisi della documentazione in atti e quella reperita attraverso verifiche e visure ipotecarie e catastali, si conferma la presenza della documentazione ex art. 567 c.p.c., quali estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, e pertanto non si segnalano documenti e atti mancanti o non idonei per i beni rappresentati in catasto terreni e catasto fabbricati nel comune di Arezzo Sezione Valcerfone al Foglio 83 particelle 260 – 288 – 146 – 254 – 261.

Per tali unità immobiliari si è verificato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali corrispondono con le certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e non occorrono regolarizzazioni, salvo verifiche della consistenza e sagoma dell'edificio pertinenziale particella 288;
- le note di trascrizione ed il titolo di trasferimento ed in particolare l'atto di provenienza (atto di compravendita - Rogito Notaio Dott. Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 1224 - Registro Generale 18820) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti come la presenza di regolamento condominiale contrattuale, non ne evidenziano la presenza, così come iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- dall'esame delle visure ipotecarie e catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Arezzo Servizio di pubblicità immobiliare, si è constatato che al momento della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 30 luglio 2021, i Sig.ri ***** a seguito dell'atto di compravendita - Rogito Notaio Dott. Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 1224 - Registro Generale 18820, risultavano proprietari in ragione della quota di:

1/2 di piena proprietà ciascuno, delle unità immobiliari:

a) **unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione, posta al piano terra e primo:**

Comune di Arezzo (AR), località ***;**

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 260;

Zona Censuaria 2; Categoria A/7; Classe 1; Consistenza 5,5 vani; Rendita € 610,71;

b) **unità immobiliare ad uso deposito, posta al piano terra:**

Comune di Arezzo (AR), località ***;**

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 288;

Zona Censuaria 2; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 98 m²; Rendita € 146,78;

c) **terreno ad uso agricolo:**

Comune di Arezzo (AR), località ***;**

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 146;

Qualità: Pascolo Cespugliato; Classe 3; Superficie 680 m²; R.D. € 0,07; R.A. € 0,04;

d) **terreno ad uso agricolo:**

Comune di Arezzo (AR), località ***;**

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 254;

Qualità: Pascolo Arborato; Classe 3; Superficie 490 m²; R.D. € 0,18; R.A. € 0,10;

e) **terreno ad uso agricolo:**

Comune di Arezzo (AR), località ***;**

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 261;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 990 m²; R.D. € 1,28; R.A. € 1,02;

1/4 di piena proprietà ciascuno, delle unità immobiliari:

f) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 144;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 43 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,04;

g) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 143;

Qualità: Area Rurale; Superficie 260 m²;

h) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 264;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 45 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,05;

i) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 259;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 20 m²; R.D. € 0,03; R.A. € 0,02;

l) terreno ad uso viabilità di accesso unità immobiliari:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 258;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 460 m²; R.D. € 0,59; R.A. € 0,48;

m) terreno ad uso viabilità di accesso unità immobiliari:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 257;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 160 m²; R.D. € 0,21; R.A. € 0,17;

n) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 266;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 30 m²; R.D. € 0,04; R.A. € 0,03;

o) terreno ad uso piazzale:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 265;

Qualità: Area Urbana; Superficie 320 m²;

Le unità immobiliari sopra descritte erano pervenute all'allora parte venditrice a seguito di atto di compravendita Notaio Dott. Bartolomei del 27/01/1972 – registrato in Arezzo il 15/02/1972 al n. 508 Vol. 336 – Trascritto ad Arezzo in data 21/02/1972 - Registro Particolare 1517 – Registro Generale 1874.

Pertanto si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Si ricorda, che si è evidenziato nella comunicazione del 02/02/2023 al Giudice dell'Esecuzione di valutare l'estensione del pignoramento alle particelle identificate in catasto terreni comune di Arezzo Sezione Valcerfone al Foglio 83 particelle: 258 – 257 – 266 – 265 – 264 – 259 – 143 – 144, in quanto parte integrante e necessaria sia all'accesso (unica strada e punto di accesso), che utilizzo e funzionalità dei beni sino ad oggi pignorati, in quanto beni direttamente collegati alla valutazione economica finale dei beni oggetto di pignoramento.

Tale richiesta ha dato impulso alla procedura rges 96/2023 riunita alla procedura R.G. 141/2021.

Quesito 2

Acquisizione documentazione

In data 19/01/2023 sono state acquisite le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Arezzo con protocollo n. T465462 e n. T465463.

In data 26/01/2023 a seguito di richiesta presentata all'Archivio Notarile di Arezzo è stata rilasciata copia integrale del titolo di provenienza, atto notaio Milloni Fabio del 30/09/2005 Rep. n. 93467;

In data 31/08/2023 a seguito di accesso agli atti presso l'archivio del comune di Arezzo sono state estratte copie dell'ultimo progetto approvato e/o depositato dell'unità immobiliare principale (particella 260) e dell'annesso pertinenziale (particella 288).

Quesito 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni – Formalità pregiudizievoli - Continuità trascrizioni

Dall'esame delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Arezzo Servizio di pubblicità immobiliare, si è constatato che:

al momento della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 30 luglio 2021, i Sig.ri ***** risultavano proprietari in ragione della quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, delle unità immobiliari indicate al punto 1.1 a) b) c) d) e);

al momento della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 19/06/2023, i Sig.ri ***** risultavano proprietari in ragione della quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno, delle unità immobiliari indicate al punto 1.1 f) g) h) i) l) m) n) o);

In virtù di quanto rilevato dalle iscrizioni e trascrizioni - formalità pregiudizievoli in ordine cronologico a riguardo dei Sig.ri *****, in riferimento alle unità immobiliari identificate in catasto fabbricati e terreni del Comune di Arezzo Sezione Valcerfone (C), si espone quanto segue:

Foglio 83 – Particella: 260; 288; 146; 254; 261 - di cui al punto 1.1 capo a) b) c) d) e)

1. Trascrizione atto di compravendita del 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820 - rogito Notaio Dott. Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 - Racc. 23146;

a favore di:

*****, nato in ***** il ***** - (C.F.: *****)
- per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
*****, nata in ***** il ***** -
(C.F.: *****)
- per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

contro:

*****, nata a ***** il ***** - (C.F.: *****)
- per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 260
- A/7 abitazione in villini - Piano terra e primo - Consistenza 5,5 vani - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 288
- C/6 deposito - Piano Terra - Consistenza 98 m² - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 146
- Pascolo Cespugliato - Superficie 680 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 254
- Pascolo Arborato - Superficie 490 m²;

- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 261 - Seminativo Arborato - Superficie 990 m²;
2. Iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, in data 11/10/2005 - Registro particolare 3891 – Registro Generale 18821 - Per Capitale € 150.000,00 (Euro Centocinquantamila/00) - Contratto di mutuo rogito Notaio Dott. Fabio Milloni del 30/09/2005 - Rep. 93468 - Racc. 23147;

a favore di:

*****, con sede a ***** - Codice Fiscale/Partita IVA: ***** - per la quota di 1/1 di piena proprietà;

contro:

*****, nato in ***** il ***** - (C.F.: *****) - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
*****, nata in ***** il ***** - (C.F.: *****) - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 260 - A/7 abitazione in villini - Piano terra e primo - Consistenza 5,5 vani - Località *****;
 - Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 288 - C/6 deposito - Piano Terra - Consistenza 98 m² - Località *****;
 - Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 146 - Pascolo Cespugliato - Superficie 680 m²;
 - Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 254 - Pascolo Arborato - Superficie 490 m²;
 - Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 261 - Seminativo Arborato - Superficie 990 m²;
3. Trascrizione verbale pignoramento immobiliare in data 30/07/2021 - Registro particolare 10215 – Registro Generale 13667.
Emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Arezzo il 14/07/2021 – Repertorio 1332.

a favore di:

*****, con sede a ***** - Codice Fiscale/Partita IVA: ***** - per la quota di 1/1 di piena proprietà;

contro:

*****, nato in ***** il ***** - (C.F.: *****) - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
*****, nata in ***** il ***** - (C.F.: *****) - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 260 - A/7 abitazione in villini - Piano terra e primo - Consistenza 5,5 vani - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 288 - C/6 deposito - Piano Terra - Consistenza 98 m² - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 146 - Pascolo Cespugliato - Superficie 680 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 254 - Pascolo Arborato - Superficie 490 m²;

- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 144 - Seminativo Arborato - Superficie 43 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 143 - Area Rurale - Superficie 260 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 264 - Seminativo Arborato - Superficie 45 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 259 - Seminativo Arborato - Superficie 20 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 460 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 257 - Seminativo Arborato - Superficie 160 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 30 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 265 - Area Urbana - Superficie 320 m²;

3. Trascrizione verbale pignoramento immobiliare in data 19/06/2023 - Registro particolare 8174 – Registro Generale 10579.

Emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Arezzo il 29/05/2023 – Repertorio 1298.

a favore di:

*****, con sede a ***** - Codice Fiscale/Partita IVA: ***** - per la quota di 1/2 di piena proprietà;

contro:

*****, nato in ***** il *****- (C.F.: *****)- per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
 ***** , nata in ***** il *****- (C.F.: *****)- per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 144 - Seminativo Arborato - Superficie 43 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 143 - Area Rurale - Superficie 260 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 264 - Seminativo Arborato - Superficie 45 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 259 - Seminativo Arborato - Superficie 20 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 460 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 257 - Seminativo Arborato - Superficie 160 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 30 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 265 - Area Urbana - Superficie 320 m²;

Quesito 4

Vincoli ed oneri condominiali

Per le unità immobiliari descritte al punto 1.1 capo a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), ed oggetto di esecuzione immobiliare, in base alla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo non vi è attivo nessun condominio.

Quesito 5

Diritti demaniali o usi civici

Le unità immobiliari descritte al punto 1.1 capo a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), ed oggetto di esecuzione immobiliare, in base a quanto constatato in sede di sopralluogo in data 25/01/2023, e da quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo a riguardo di contratti di affitto in essere, diritti demaniali e/o usi civici, si rileva che: il compendio è libero da persone ma non da cose, non vi è in essere nessun contratto di affitto, e da quanto indicato nell'atto di provenienza non si rilevano diritti demaniali e/o servitù pubbliche e private ad eccezione di quanto espressamente riportato nell'atto di provenienza a riguardo del: pozzo per l'approvvigionamento idrico; dei diritti sulle parti comuni dell'edificio per struttura e funzione; delle servitù attive e passive esistenti sui terreni indicati al punto 1.1 capo f) g) h) i) l) m) n) o).

Quesito 6

Determinazione costi per cancellazioni formalità pregiudizievoli

Il costo di cancellazione per le formalità pregiudizievoli per i beni immobiliari descritti al punto 1.1 capo a), può essere sommariamente determinato nella maniera seguente:

- Iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, in data 11/10/2005 - Registro particolare 3891 – Registro Generale 18821 - per € 150.000,00;
(200 + 155 + 35 + 0,25% di € 150.000,00) = € **765,00**
- Trascrizione verbale pignoramento immobiliare in data 30/07/2021 - Registro particolare 10215 – Registro Generale 13667;
(200 + 155 + 35) = € **390,00**
- Trascrizione verbale pignoramento immobiliare in data 19/06/2023 - Registro particolare 8174 – Registro Generale 10579;
(200 + 155 + 35) = € **390,00**

Onorari per eseguire le cancellazioni (indicativamente) = € **1.500,00**

Totale costo per eseguire le cancellazioni = € **3.045,00**

Quesito 7

Descrizione dei beni (Unità negoziale)

I beni immobiliari riguardanti la procedura R.G.E. 141-2021 e RGES 96/2023, riguardano una sola Unità Negoziale e/o Lotto che è costituita/o da:

- due unità immobiliari e terreni agricoli, descritti al punto 1.1 capo a) b) c) d) e), intestate ai Sig.ri:
*****, nato in ***** il ***** - (C.F.:
*****) - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
***** , nata in ***** il ***** - (C.F.:
*****) - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- terreni agricoli e/o aree urbane, descritti al punto 1.1 capo f) g) h) i) l) m) n) o), intestate ai Sig.ri:
***** , nato in ***** il ***** - (C.F.:
*****) - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
***** , nata in ***** il ***** - (C.F.:
*****) - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

titolo di provenienza, atto di compravendita Notaio Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820;

Lotto 1

Il lotto numero uno è composto da:

- una porzione di edificio (abitazione in villini) ad uso appartamento residenziale posto al piano terra e primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione Valcerfone (C) al Foglio 83 dalla Particella 260 (appartamento);
- un annesso ad uso deposito posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione Valcerfone (C) al Foglio 83 dalla Particella 288 (annesso/deposito);
- oltre a terreni agricoli e/o aree pertinenziali, identificate in Catasto Terreni del Comune di Arezzo in Sezione Valcerfone (C) al Foglio 83 dalle Particelle 146, 261, 144, 143, 264, 259, 258, 257, 266, 265.

L'unità immobiliare ad uso appartamento è porzione di un edificio ad uso residenziale disposto su due livelli fuori terra (piano terra, primo), ed è accessibile dalla strada di proprietà in quota di ¼ per ciascun soggetto esecutato, attraverso le particelle 257, 266, 265, 258, 144, 143, 264, 259.

L'unità immobiliare ad uso deposito è un annesso disposto su un solo livello fuori terra (piano terra), ed è accessibile dalla strada di proprietà in quota di ¼ per ciascun soggetto esecutato, attraverso le particelle 257, 266, 265, 258, 144, 143, 264, 259.

I terreni agricoli e/o aree pertinenziali sono utilizzati per l'accesso e/o la pertinenzialità alle unità immobiliari identificate in Catasto Fabbricati in precedenza citate e all'unità immobiliare identificata dalla particella 141.

La particella 265 utilizzata come accesso pedonale e carrabile di uso comune, delimitata in cartografia da un tratteggio, risulta interessata in parte da una struttura precaria in ferro ad uso

tettoia, che ad oggi risulta ancora non censita in catasto fabbricati (vedi annotazione inserita d'ufficio).

Pertanto ad oggi l'accesso carrabile e pedonale alle unità immobiliari censite in catasto fabbricati ed indicate al punto 1.1 capo a) b) ed oggetto dell'esecuzione immobiliare RGE 141/2021, identificate dalla particella 260 e 288, avviene dalla strada e/o terreni di proprietà in quota di ¼ per ciascun soggetto esecutato, attraverso le particelle 257, 266, 265, 258, 144, 143, 264, 259 ed oggetto dell'esecuzione immobiliare RGE 96/2023.

Attualmente il resede circostante la porzione di edificio identificato dalla particella 260 è esclusivo, così come riscontrato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare rilasciata dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465462.

Si fa notare che la metodologia utilizzata nella rappresentazione grafica del sottoscala e della scala d'ingresso all'edificio, è tale da poter affermare che questi spazi e/o locali, siano dei beni comuni non censibile alle unità immobiliari (particella 260 e particella 141 Sub. 1).

Ricordo che al momento del sopralluogo (25/01/2023), una buona parte di superficie della particella 265 era occupata da una struttura precaria e fatiscente senza nessun tipo di copertura, con funzione di riparo e ricovero per auto. La restante parte di superficie della particella 265 era destinata a viabilità sia pedonale che carrabile di accesso alle unità immobiliari (particella 260, particella 288 e particella 141 Sub. 1).

Esternamente il fabbricato comprendente l'unità immobiliare ad uso appartamento ed oggetto di procedura di esecuzione immobiliare, risulta intonacato e tinteggiato, e si trova almeno per la porzione oggetto di esecuzione in un avanzato stato di degrado sia sotto l'aspetto della conservazione che della manutenzione, in considerazione anche al periodo di realizzazione risalente intorno all'anno 1965.

Il corpo di fabbrica dell'edificio si presenta articolato ma di forma riconducibile ad un parallelepipedo, gli accessi ai locali accessori posti al piano terra, sono distinti ed indipendenti e sono situati sulla parte tergale dell'edificio, mentre l'accesso principale ai vani abitativi seppur indipendente avviene attraverso la scala esterna a comune con l'altra unità immobiliare (particella 141 Sub. 1), posto al centro della facciata principale.

La struttura dell'edificio è costituita presumibilmente da una struttura perimetrale portante in muratura in laterizio e solai in latero-cemento gettati in opera. La copertura del fabbricato è inclinata del tipo a capanna ed è costituita da travetti in calcestruzzo precompresso e tavelloni in laterizio, il tutto sormontato da un manto di copertura in laterizio con tegole del tipo portoghesi.

I collegamenti alla rete idrica, gas, elettrica e telefonica non sono attivi.

Il fabbricato è posto in una zona extraurbana molto isolata rispetto alla città di Arezzo in località San Chimento, in un'area urbanistica ad elevato grado di naturalità - TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana. La costruzione dell'edificio principale è avvenuta presumibilmente nel corso degli anni 65-67 visto anche il tipo di materiali usati, tuttavia da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Arezzo non sono emerse Concessioni e/o Licenze Edilizie che ne attestino la costruzione, così come anche dichiarato nell'atto di compravendita rogito Notaio Fabio Milloni del 30/09/2005 - Rep. 93467 - Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820. La costruzione dell'annesso ad uso agricolo (particella 288) è avvenuta nell'anno 1973, così come dichiarato dalla Sig.ra Nocentini Maria Grazia nell'atto di notorietà allegato alla pratica di Condono Edilizio n. 12754/86 ancora in corso di definizione.

L'unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione posto al piano terra e primo, identificato dalla particella 260, è accessibile come visto in precedenza dal resede esterno di uso esclusivo, attraverso un vano scala di uso condominiale. Dal pianerottolo del vano scala condominiale del piano primo, a mezzo di un portoncino d'ingresso, si entra nella zona soggiorno dalla quale si accede, al vano cucina, ed a una zona disimpegno che riguarda la parte destinata alla zona notte dell'appartamento, che è posta ad un livello rialzato rispetto a quello del soggiorno. Dalla zona disimpegno (parte notte) si accede alle due camere, ad un bagno ed alla scala interna di collegamento con i locali accessori posti al piano terra. I vani accessori posti al piano terra, destinati a cantina, deposito, ripostiglio e wc, sono accessibili attraverso scala interna di collegamento al piano primo e dall'esterno dall'ingresso indipendente posto sul fronte tergale attraverso il resede ad uso esclusivo.

L'appartamento risulta pavimentato con mattonelle in monocottura ceramica tipica degli anni '70 sia al piano primo che al piano terra, il grado di finitura risulta di sufficiente qualità così come lo stato di conservazione. Il locale bagno al piano primo e il Wc al piano terra, hanno entrambi la pavimentazione ed i rivestimenti realizzati con piastrelle in monocottura ceramica, il bagno al piano primo è dotato di lavabo bidet wc e vasca. Le pareti ed i soffitti dell'appartamento risultano tutti intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera semplice e sportelloni in legno, il tutto di non recente installazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo e di tipo tradizionale con radiatori in ghisa alimentati da un generatore a gas. L'impianto elettrico realizzato sottotraccia, risulta dotato di quadri elettrici contenenti elementi di sezionamento dell'impianto, tuttavia non vi sono documenti e/o attestazioni che ne accertino la conformità alle normative vigenti.

L'unità immobiliare ad uso annesso agricolo posto al piano terra, identificato dalla particella 288, è accessibile dall'esterno attraverso il resede di pertinenza, sia dall'ingresso carrabile posto sul fronte principale che da due ingressi pedonali, posti rispettivamente uno sul fronte principale e uno su quello tergale.

L'annesso agricolo è costituito da due locali destinati a rimessa e deposito oggetti e/o veicoli, ed ha una struttura perimetrale in muratura realizzata da bozze di tufo non intonacate. La copertura del locale deposito più grande è inclinata del tipo a capanna ed è costituita da travetti in calcestruzzo precompresso e tavelloni in laterizio, il tutto sormontato da un manto di copertura in laterizio con tegole del tipo marsigliesi. La copertura del locale deposito più piccolo è inclinata ad una sola falda ed è costituita da una struttura in ferro e copertura in elementi in fibro-cemento con possibile presenza di amianto.

La pavimentazione in entrambi i locali destinati a deposito è costituita da massiciata in cls. L'infissi esterni, sia dell'accesso carrabile che pedonali, sono in ferro verniciato, di media qualità e fattura ed in uno stato di manutenzione fatiscente.

Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano terra e primo, tutte le finiture sono generalmente di bassa qualità, mentre lo stato di conservazione e manutenzione risulta insufficiente, all'interno dell'unità immobiliare non sono presenti segni di degrado, fatta eccezione per qualche piccola lesione all'interno di alcuni vani a livello del soffitto in corrispondenza probabilmente di travi e/o travetti in calcestruzzo.

Per quanto riguarda la rimessa ad uso agricolo posta al piano terra, il grado delle finiture è di mediocre qualità, così come il grado di conservazione e manutenzione.

La tettoia in elementi metallici posta sul retro dell'annesso agricolo, oltre che essere fatiscente e pericolante, non risulta rappresentata negli elaborati di Condono Edilizio di cui alla pratica n. 12754/86 ancora in corso di definizione, e pertanto si deve ritenere non conforme, ed oggetto di rimozione.

Quesito 8

Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Le unità immobiliari descritte al punto 1.1 capo a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), ed oggetto di esecuzione immobiliare, in base a quanto constatato in sede di sopralluogo in data 25/01/2023, e da quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio, identificano gli immobili in modo univoco.

Quesito 9

Necessità di aggiornamenti e/o correzioni dati catastali

Le unità immobiliari descritte al punto 1.1 capo a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), ed oggetto di esecuzione immobiliare, in base a quanto constatato in sede di sopralluogo in data 25/01/2023, e da quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio, non necessitano di aggiornamenti, salvo quanto già indicato per l'annesso pertinenziale particella 288 e per la struttura metallica ricadente nella particella 265, per i quali si consiglia la rimozione.

Quesito 10

Strumento urbanistico vigente

Le unità immobiliari descritte al punto 1.1 capo a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), identificate al Catasto Fabbricati nel Comune di Arezzo Sez. C - Foglio 83 – Particelle: 260; 288; 146; 254; 261; 144; 143; 264; 259; 258; 257; 266; 265; unità immobiliari destinate a: abitazione in villini posta al piano terra e primo; deposito posto al piano terra; terreni ad uso agricolo e pertinenziali in quanto strada e/o aree urbane di sosta, in base alla consultazione del Piano Strutturale e del regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo (SIT) sono interessate dai seguenti vincoli:

- Art. 142 comma 1 lettera c - Codice Aree di tutela;
- Art. 142 comma 1 lettera g - Codice Aree di tutela;

e ricade in una zona classificata nel modo seguente:

Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana

Per le unità immobiliari descritte al punto 1.1 capo c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), identificate al Catasto Fabbricati nel Comune di Arezzo Sez. C - Foglio 83 – Particelle: 146; 254; 261; 144; 143; 264; 259; 258; 257; 266; 265; terreni ad uso agricolo e pertinenziali, in data 23/02/2024 è stato inoltrata richiesta di Certificato di destinazione Urbanistica al Comune di Arezzo. In data 26/02/2024 il Direttore del Servizio Ing. Paolo Frescucci ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 093/2024.

Quesito 11

Conformità edilizia – descrizione delle irregolarità – sanabilità - costi

Lotto 1

L'unità immobiliare identificata al punto 1.1 lettera a), è compresa all'interno di un edificio ad uso residenziale posto in località San Chimento nel Comune di Arezzo, in una zona classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Arezzo come: Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana; regolata da norme ed articoli di cui si rimanda la lettura al punto 5.6 della presente relazione.

Le verifiche tecnico urbanistiche in relazione all'edificio nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono state condotte presso l'archivio storico e l'archivio dell'ufficio Tecnico

del Comune di Arezzo. A seguito dell'accesso presso gli archivi del Comune di Arezzo, non sono emerse pratiche edilizie intestate ai Sig.ri ***** e ***** (soggetti esegutati), alla Sig.ra ***** (precedente proprietaria alla parte esegutata), ed ai Sig.ri ***** e ***** (precedenti proprietari alla Sig.ra *****).

Pertanto il riscontro Urbanistico ed edilizio in riferimento all'unità immobiliare identificata al punto 1.1 lettera a) destinata ad appartamento di civile abitazione, si baserà su quanto dichiarato nell'atto di compravendita rogito Notaio Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820, ed in base alle planimetrie catastali presentate in data 22/11/1974 e 02/05/2022.

L'unità immobiliare identificata al punto 1.1 lettera b), riguarda un annesso agricolo indipendente se pur pertinenziale all'unità immobiliare principale (particella 260), che è posto in località San Chimento nel Comune di Arezzo, in una zona classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Arezzo come: Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana; regolata da norme ed articoli di cui si rimanda la lettura al punto 5.6 degli allegati alla relazione già depositata.

Le verifiche tecnico urbanistiche in relazione all'annesso agricolo anch'esso oggetto di esecuzione, sono state condotte presso l'archivio storico e l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Arezzo. A seguito dell'accesso presso gli archivi del Comune di Arezzo, è emersa una pratica di Condonò Edilizio N° 12754/86.

Dopo aver visionato la pratica di cui sopra ed estratto copia dei documenti più significativi (vedi allegati documenti edilizia), si è ricostruita la storia urbanistico-edilizia dell'annesso agricolo.

L'annesso agricolo disposto su un solo livello fuori terra, è composto da due locali ad uso deposito ed una tettoia.

Stante a quanto contenuto negli elaborati grafici facenti parte della pratica edilizia N° 12754/86, quanto constatato in sede di sopralluogo nel giorno del 25/01/2023, e quanto contenuto nella planimetria catastale in atti dal 26/01/2010, si evidenzia che:

- l'unità immobiliare destinata a deposito posto al piano terreno, identificata dalla particella 288, non ha una conformazione planimetrica corrispondente a quanto rappresentato graficamente negli elaborati di cui alla pratica edilizia N° 12754/86, che alla planimetria catastale rilasciata dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465463 in atti dal 26/01/2010 ed allo stato dei luoghi. Tale difformità consiste nella presenza della tettoia fatiscente in elementi metallici posizionata nella parte tergo dell'annesso.

Fanno parte integrante dell'unità negoziale "Lotto 1" i terreni agricoli e/o resedi pertinenziali identificati al punto 1.1 lettera c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o). In sede di sopralluogo (25/01/2023), si è preso atto della presenza di una struttura precaria e fatiscente senza nessun tipo di copertura, avente la funzione di riparo e ricovero per auto, posizionata in buona parte di superficie della particella 265. Le verifiche tecnico urbanistiche in relazione a questo tipo di struttura, sono state condotte presso l'archivio storico e l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Arezzo. A seguito dell'accesso presso gli archivi del Comune di Arezzo, non sono emerse pratiche edilizie intestate ai Sig.ri ***** e ***** (soggetti esegutati), alla Sig.ra ***** (precedente proprietaria alla parte esegutata), ai Sig.ri ***** e ***** e ***** (precedenti proprietari alla Sig.ra *****), ed ai Sig.ri ***** e ***** (proprietari in quota di ¼ ciascuno, ma estranei all'esecuzione).

Ad oggi in virtù delle indagini eseguite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, nessuna altra documentazione e notizia urbanistico - edilizia è stata reperita in riferimento

sia alle singole unità abitative che ai terreni oggetto di esecuzione immobiliare e inserite nell'unità negoziale 1.1 lettera a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o).

In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare principale indicata al punto 1.1 a), è destinata ad un uso residenziale, è disposta su due livelli fuori terra, ed è ubicata in località San Chimento del Comune di Arezzo.

Come accennato al paragrafo 3.1, nel confrontare la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali rilasciate dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465462 e in data 25/01/2023 con protocollo n. T504214, con lo stato dei luoghi, si può affermare la sostanziale corrispondenza tra quanto rappresentato nei documenti sopra indicati e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per il posizionamento della porta nel locale wc al piano terra e della finestra (corretta rappresentazione nella scheda catastale protocollo n. T504214 – presentata in data 22/11/1974).

In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare indicata al punto 1.1 b), è destinata ad annesso agricolo, è disposta su un solo livello fuori terra, ed è ubicata in località San Chimento senza numero civico nel Comune di Arezzo.

Come accennato al paragrafo 3.1, nel confrontare la rappresentazione grafica della pratica di Condono Edilizio n. 12754/86, della planimetria catastale rilasciata dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465463, con lo stato dei luoghi, si può affermare la sostanziale corrispondenza tra quanto rappresentato nei documenti sopra indicati e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per la tettoia posta sul retro dell'annesso.

In sede di sopralluogo si è accertato che nell'area urbana indicata al punto 1.1 o), è destinata ad un uso pertinenziale come viabilità e sosta interna ad uso comune, è presente una struttura precaria e fatiscente senza nessun tipo di copertura, avente funzione di riparo e ricovero per auto, disposta su un solo livello fuori terra, ed è ubicata in località San Chimento senza numero civico nel Comune di Arezzo, non vi sono elaborati grafici di riferimento per poter procedere con un confronto con lo stato dei luoghi. Pertanto, si può affermare la non corrispondenza tra quanto mai rappresentato nei documenti catastali ed edilizi e lo stato dei luoghi.

Risulta evidente che per quanto concerne le difformità correlate sia alla tettoia ricadente nella particella 265, che per quella posizionata nella parte posteriore dell'annesso agricolo particella 288, avendone constatato lo stato di abbandono, fatiscenza e precarietà, se ne suggerisce la rimozione. Ricordo che per quanto concerne la tettoia ricadente sulla particella 265, in base alla sua proprietà, un eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia dovrebbe coinvolgere anche soggetti estranei alla procedura di esecuzione.

Per quanto riguarda l'aspetto legato all'intero edificio ove compresa l'unità immobiliare ad uso residenziale, si sono eseguiti dei soli controlli a vista, che apparentemente non hanno evidenziato difformità e/o irregolarità dai documenti catastali reperiti. Risulta evidente che tale verifica a livello molto generale, dovrebbe essere meglio valutata e maggiormente approfondita, in modo da ottenere un puntuale rilievo dello stato di fatto dell'opera nel suo complesso con quanto realmente dichiarato e rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali, così da avere un reale stato di consistenza dell'opera nel quadro generale normativo.

Come esposto in precedenza, in sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità che possono ricondursi ad incongruenze grafiche di nessuna rilevanza urbanistica-edilizia, stante a quanto dichiarato nell'atto di compravendita rogito Notaio Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820.

La difformità riguardante la tettoia posta in aderenza dell'annesso agricolo particella 288, per precarietà, tipologia costruttiva e stato di conservazione, deve ritenersi oggetto di rimozione.

La stessa cosa possiamo dirla per la struttura ricadente nella particella 265, avente funzione di tettoia ricovero auto. Nei fatti la struttura per precarietà, tipologia costruttiva e stato di conservazione deve ritenersi oggetto di rimozione.

Quesito 12

Stato di possesso del bene

Le unità immobiliari descritte al punto 1.1 capo a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), ed oggetto di esecuzione immobiliare, in base a quanto constatato in sede di sopralluogo congiunto con il custode giudiziario per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) in data 25/01/2023, sono libere da persone ma non da cose.

Quesito 13

Stato civile degli esecutati

In base a quanto già indicato al punto 5.7 c) dei documenti Allegati alla perizia già depositata, si ribadisce che:

NON ESSENDO CITTADINI ITALIANI, L'UFFICIO DEL COMUNE DI AREZZO (ULTIMO COMUNE CONOSCIUTO DI RESIDENZA) NON E' TITOLATO AL RILASCIO DI DETTE CERTIFICAZIONI.

• Tuttavia si fa riferimento a quanto dichiarato nel titolo di provenienza:

atto di compravendita - Rogito Notaio Dott. Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 1224 - Registro Generale 18820;

nel quale viene dichiarato che i Sig.ri:

***** , nato in ***** il ***** - (C.F.: *****);
***** , nata in ***** il ***** - (C.F.: *****);

risultano in regime di comunione dei beni.

Quesito 14

Occupazione dell'immobili pignorati

Le unità immobiliari descritte al punto 1.1 capo a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), ed oggetto di esecuzione immobiliare, in base a quanto constatato in sede di sopralluogo congiunto con il custode giudiziario per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) in data 25/01/2023, e verificato presso gli uffici competenti, non sono oggetto di occupazione da parte del coniuge separato e/o di altra persona, tuttavia permane la presenza di arredi ed oggetti sia all'interno dell'appartamento, dell'annesso che su alcuni terreni.

Quesito 15

Caratteristica degli impianti

Gli impianti tecnologici (elettrico-idrotermosanitario) risultano datati e necessitano di una sicura manutenzione, ad oggi non è attiva nessuna fornitura elettrica, telefonica, di adduzione e/o approvvigionamento sia all'acquedotto comunale, che alla rete pubblica di distribuzione di gas metano.

I costi di adeguamento alle normative vigenti degli impianti tecnologici risultano di difficile quantificazione, in quanto non essendo attiva nessuna utenza non è possibile constatare la qualità e tenuta degli impianti esistenti attraverso verifiche e/o prove dirette.

Quesito 16

Vendibilità dell'unità negoziale

LOTTO 1

- L'unità immobiliare, identificata nel Comune di Arezzo in Sezione Valcerfone nel Foglio 83 alla Particella 260, pur non essendovi un titolo Edilizio che ne attesti l'effettiva consistenza e conformazione, è conforme allo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alle planimetrie catastali rilasciate dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465462 e in data 25/01/2023 con protocollo n. T504214, ed è vendibile in conformità di quanto trasferito con atto di compravendita rogito Notaio Dott. Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820.
- L'unità immobiliare, identificata nel Comune di Arezzo in Sezione Valcerfone nel Foglio 83 alla Particella 288, sostanzialmente corrisponde tra quanto rappresentato negli atti e documenti sopra indicati e lo stato dei luoghi, ed in considerazione del fatto che la tettoia ormai fatiscente e precaria sia dal punto di vista statico che dei materiali impiegati, sia rimossa, e quindi risulta vendibile;
- I terreni, identificati nel Comune di Arezzo in Sezione Valcerfone nel Foglio 83 dalle Particelle 146, 254, 261, 144, 143, 264, 259, 258, 257, 266, 265, sostanzialmente corrispondono tra quanto rappresentato negli atti e documenti sopra indicati e lo stato dei luoghi, ed in considerazione del fatto che la struttura con funzione di tettoia ormai fatiscente e precaria sia dal punto di vista statico che dei materiali impiegati, sia rimossa, e quindi risultano vendibili.

Al fine di poter procedere alla vendita dell'unità negoziale lotto 1, si precisa che:

- la redazione ed il deposito del certificato di Attestazione di Prestazione Energetica, così come indicato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare al punto 21, non verrà redatto in osservanza di quanto indicato nella comunicazione del Tribunale di Arezzo in data 31 ottobre 2014 a firma del Giudice Simone Salcerini;
- la mancanza delle certificazioni degli impianti che non sono obbligatori da allegare al contratto di vendita (obbligo rimasto in vigore per il periodo 27/03/2008 - 25/06/2008, poi abrogato dal D.L. 112/08), non è una condizione ostativa alla vendita.

Come già in precedenza accennato, se le strutture delle tettoie fatiscenti verranno rimosse, non occorreranno particolari attività tecniche e professionali necessarie per la definizione delle incongruenze e/o difformità. Tuttavia qualora si rendesse necessario procedere con la regolarizzazione di tali manufatti dei quali ad oggi è difficile stabilirne la consistenza e conformazione a seguito dello stato di degrado e conservazione, si potrebbero avere dei significativi costi sia sotto l'aspetto tecnico che amministrativo.

Pertanto ai fini della vendita del "Lotto 1", si ritiene corretto prevedere il solo costo necessario alla rimozione delle due tettoie e/o strutture in elementi metallici che interessano sia la particella 288 che 265.

Tale costo dovrà essere detratto al più probabile valore dell'unità negoziale "Lotto 1" che sarà di seguito stimata.

Quesito 17

Metodo di stima e parametri di riferimento - Stima dell'unità negoziale

Metodo di stima e parametri di riferimento

Definite le caratteristiche dei beni oggetto di stima e le unità negoziali, per procedere alla valutazione degli stessi, è necessario determinare il metodo di stima.

Per quanto riguarda il “Lotto 1” si è ritenuto realistico determinare il più probabile valore di mercato dell'unità negoziale basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato sugli attuali prezzi richiesti da parte di proprietari, agenzie immobiliari e/o intermediari su immobili simili e presenti nella stessa zona, in modo da poter determinare un valore medio di partenza al quale applicare il margine medio di sconto dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore che in base a quanto rilevato da Bankitalia, è stato indicato per l'anno 2022 pari a circa 8%.

Gli elementi tecnico – economici considerati sono:

- localizzazione;
- epoca di costruzione;
- destinazione d'uso;
- tipologia edilizia;
- superficie commerciale dell'immobile;
- valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato.

I parametri alle circostanze differenziali quali:

caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Inoltre si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Stima unità negoziale Lotto 1

La presente valutazione di stima, oltre a quanto sopra riportato è comprensiva anche di:

- a) coefficiente differenziale derivante dall'analisi delle unità immobiliari;
- b) deprezzamento derivante da una vendita coattiva;
- c) deprezzamento derivante da eliminazione e/o regolarizzazioni di incongruenze edilizie.

Alla luce dei criteri di stima sopra fissati e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, delle indagini di mercato svolte, si ritiene corretto determinare un valore medio ponderato nella maniera seguente:

Destinazione d'uso	Ubicazione	Riferimento	Prezzo di Richiesta (€)	Superfici Unità (mq)	Valore di mercato (€/mq)
Terra Tetto da ristrutturare Unità 1	Località San Cassiano	Idealista	40.000,00	45 abitativi + 45 accessori	592,59
Terra Tetto Unità 2	Località Valle di Chio	Idealista	109.000,00	70 abitativi + 20 accessori	1362,50
Terra Tetto Unità 3	Località Palazzo del Pero	Idealista	100.000,00	130 abitativo + 10 accessori	740,74
Comparabili	Valore di mercato (€/mq)	Numero unità comparabili		Valore Medio ponderato (€/mq)	
1	592,59				
2	1362,50				
3	740,74				
Sommatoria valori	2.695,83	3		898,61	

$V_{\min} = 592,59 \text{ €/mq}$ e $V_{\max} = 1.362,50 \text{ €/mq}$
il cui valore medio ponderato risulta pari a **$V_m = 898,61 \text{ €/mq}$** .

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Anno 2022 – Semestre 2 – Provincia di Arezzo – Comune di Arezzo

Fascia Extraurbana – Codice di Zona R4 - Residenziale

$V_{\min} = 870,00 \text{ €/mq}$ e $V_{\max} = 1200,00 \text{ €/mq}$

Al valore medio ponderato si applica un abbattimento pari al 8,00% (margine medio di sconto dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, che è stato registrato da Bankitalia per l'anno 2022)

viene assunto quale valore unitario da applicare all'unità negoziale.

Valore unitario = Valore medio ponderato - 8,00% = **826,72 €/mq**.

Determinazione del valore di mercato edificio residenziale + annesso agricolo

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Unità immobiliare	Piano	Destinazione	Superficie Lorda	coeff. di riduzione	Superficie Lorda - Raggiungibile
Particella 260	Primo	Residenziale	89,68	1,00	89,68
Particella 260	Terra	Residenziale/ locali accessori	89,68	0,80	71,74
Particella 260	Terra	Resede	1205,32	0,02	24,11
Particella 288	Terra	Annesso agricolo/ locali accessori	76,80	0,60	46,08
Particella 288	Terra	Resede	1773,20	0,01	17,73

mq. 249,34 x 826,72 = **€. 206.134,37**

valore di mercato delle unità immobiliari, senza detrazioni e deprezzamenti, composta dalle unità immobiliari identificate dalla Particella 260 e 288, a seguito delle considerazioni in precedenza illustrate risulta pari a:

€. 206.134,37 (EURO Duecentoseimilacentonotrentaquattro/37).

Determinazione delle detrazioni e deprezzamenti così come in precedenza indicato ed illustrato nei paragrafi precedenti

- a) deprezzamento derivante dal coefficiente differenziale pari a 15%;
€. 206.134,37 x 15% = **€. 30.920,16**
- b) deprezzamento derivante da una vendita coattiva assunto nell'ordine del 13%;
€. 206.134,37 x 13% = **€. 26.797,47**
- b) deprezzamento derivante da rimozione di tettoia particella 288, a corpo;
€. 3.500,00 = **€. 3.500,00**

Totale detrazioni e deprezzamenti **€. 61.217,63**

valore di mercato delle unità immobiliari al netto delle detrazioni e deprezzamenti:

Valore unità immobiliari	€.	206.134,37
Totale detrazioni e deprezzamenti	€.	61.217,63
Prezzo a base d'asta delle unità immobiliari	€.	144.916,74

Prezzo a base d'asta delle unità immobiliari particella 260 e 288 arrotondato per eccesso:

145.000,00 (EURO Centoquarantacinquemila/00)

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni ad uso agricolo e/o pertinenziali delle particelle 146, 254, 261, 144, 143, 264, 259, 258, 257, 266, 265, si ritiene corretto prendere a riferimento gli attuali prezzi pubblicati dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Arezzo annualità 2022 regione agraria N° 7, attualizzando le superfici dei terreni attraverso dei coefficienti correttivi in base all'ordinarietà, e nel caso in cui vi fossero delle opere e/o strutture non conformi agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Arezzo e/o realizzati in assenza di titolo edilizio in contrasto con le normative e regolamenti urbanistici ed edilizi vigenti del Comune stesso, procedere con specifiche detrazioni economiche.

Pertanto con riferimento ai valori agricoli medi di mercato indicati dall'Ufficio del Territorio di Arezzo in riferimento all'annualità 2022 regione agraria N°7, si assume il seguente valore unitario per quanto concerne le seguenti colture dei terreni agricoli e/o resedi oggetto di stima come di seguito indicato:

Coltura	Annualità	Regione Agraria	Valore Agricolo Medio (€/Ha)
PASCOLO CESPUGLIATO	2022	7	2.100,00
PASCOLO ARBORATO	2022	7	2.100,00
SEMINATIVO ARBORATO	2022	7	6.500,00
RESEDI	2022	7	80.000,00

CONSISTENZA ANALITICA PER QUALITA' E SUPERFICIE

Comune	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Superficie (Ha)	Quota di proprietà Ganea+Stroe	Superficie equivalente (Ha)	Valore Agricolo Medio (€/Ha)	Valore di Mercato
Arezzo Sezione C	83	146	Pascolo Cespugliato	0,0680	1,00	0,0680	2.100,00	142,80
Arezzo Sezione C	83	254	Pascolo Arborato	0,0490	1,00	0,0490	2.100,00	102,90
Arezzo Sezione C	83	261	Seminativo Arborato	0,0990	1,00	0,0990	6.500,00	643,50
Arezzo Sezione C	83	144	Seminativo Arborato	0,0043	1/2	0,0043	6.500,00	13,98
Arezzo Sezione C	83	143	Area Rurale	0,0260	1/2	0,0260	80.000,00	1040,00
Arezzo Sezione C	83	264	Seminativo Arborato	0,0045	1/2	0,0045	6.500,00	14,63

Arezzo Sezione C	83	259	Seminativo Arborato	0,0020	1/2	0,0020	6.500,00	6,50
Arezzo Sezione C	83	258	Seminativo Arborato	0,0460	1/2	0,0460	6.500,00	149,50
Arezzo Sezione C	83	257	Seminativo Arborato	0,0160	1/2	0,0160	6.500,00	52,00
Arezzo Sezione C	83	266	Seminativo Arborato	0,0030	1/2	0,0030	6.500,00	9,75
Arezzo Sezione C	83	265	Area Urbana	0,0320	1/2	0,0320	80.000,00	1280,00

Probabile valore di mercato dei terreni agricoli e/o resedi sopra indicati:

€. 3.455,56 (EURO Tremilaquattrocentocinquantacinque/56).

Determinazione delle detrazioni e deprezzamenti così come in precedenza indicato ed illustrato nei paragrafi precedenti

a) deprezzamento derivante dal coefficiente differenziale pari a 5%;

€. 3.455,56 x 15% = **€. 172,78**

b) deprezzamento derivante da una vendita coattiva assunto nell'ordine del 13%;

€. 3.455,56 x 13% = **€. 449,22**

b) deprezzamento derivante da rimozione di struttura metallica particella 265, a corpo;

€. 500,00 = **€. 500,00**

Totale detrazioni e deprezzamenti

€. 1.122,00

valore di mercato dei terreni agricoli e/o resedi al netto delle detrazioni e deprezzamenti:

Valore terreni e/o resedi **€. 3.455,56**

Totale detrazioni e deprezzamenti **€. 1.122,00**

Prezzo a base d'asta €. 2.333,56

Prezzo a base d'asta arrotondato per eccesso

€. 2.500,00

Attribuzione valore di mercato in relazione alla quota di proprietà pignorata

Il valore del diritto pignorato è quello relativo alla quota in piena proprietà rispetto all'intero, come di seguito indicato:

Proprietà	Quota di proprietà	Valore di mercato allo stato attuale dell'unità negoziale oggetto di pignoramento (€)	Valore di mercato allo stato attuale in quota parte di proprietà dell'unità negoziale oggetto di pignoramento (€)
*****	1/2 Regime di comunione legale dei beni	145.000,00 + 2.500,00	73.750,00
*****	1/2 Regime di comunione legale dei beni	145.000,00 + 2.500,00	73.750,00

Quesito 18

Immobile pignorato solo pro quota

I beni pignorati per l'intera quota sono quelli identificati in Catasto Fabbricati nel Comune di Arezzo in sezione Valcerfone (C) nel foglio di mappa 83 dalle particelle:

260, porzione di edificio (abitazione in villini) ad uso appartamento residenziale posto al piano terra e primo;

288, annesso ad uso deposito posto al piano terra.

Ed i terreni identificati in Catasto terreni nel Comune di Arezzo in sezione Valcerfone (C) nel foglio di mappa 83 dalle particelle:

146 - Qualità: Pascolo Cespugliato; Classe 3; Superficie 680 m²; R.D. € 0,07; R.A. € 0,04;

254 - Qualità: Pascolo Arborato; Classe 3; Superficie 490 m²; R.D. € 0,18; R.A. € 0,10;

261 - Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 990 m²; R.D. € 1,28; R.A. € 1,02.

I beni pignorati per la quota di ½ sono quelli identificati in Catasto terreni nel Comune di Arezzo in sezione Valcerfone (C) nel foglio di mappa 83 dalle particelle:

144 - Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 43 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,04;

143 - Qualità: Area Rurale; Superficie 260 m²;

264 - Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 45 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,05;

259 - Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 20 m²; R.D. € 0,03; R.A. € 0,02;

258 - Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 460 m²; R.D. € 0,59; R.A. € 0,48;

257 - Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 160 m²; R.D. € 0,21; R.A. € 0,17;

266 - Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 30 m²; R.D. € 0,04; R.A. € 0,03;

265 - Qualità: Area Urbana; Superficie 320 m²;

Quesito 19

Immobile pignorato solo nuda proprietà o solo usufrutto

Non vi sono beni pignorati per la sola nuda proprietà e/o usufrutto.

Quesito 20

Immobile abusivi e non sanabili

Non vi sono abusivi e non sanabili.

Tuttavia si ricorda quanto in precedenza esposto per gli elementi metallici precari presenti sia sull'immobile pertinenziale (particella 288) che sul terreno (particella 265).

Arezzo, lì 28/02/2024

L'ESPERTO DEL GIUDICE
Geom. MARCO SERENI



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Sereni', written over the professional stamp.