

è privo di pavimentazione, quindi le misure rilevate dal sottoscritto, a lavori ultimati, saranno ridotte di circa 1/1.5 cm.



LOTTO - 08



Dai sopralluoghi effettuati, rispetto a quanto riportato nelle attuali planimetrie catastali, rispettivamente depositate presso l'Agencia del Territorio di Arezzo con Costituzione protocollo n. 12534.2/1991 del 27.11.1991, si evidenzia quanto segue:

- Al piano terra, il divisorio posto tra il bagno e la cucina risulta traslato al fine di aumentare la superficie del bagno;
- Al piano seminterrato in loco della cantina vi è una cucina;
- Al piano seminterrato in loco della C.T. vi è un bagno;
- Le aperture esterne risultano leggermente traslate.



LOTTO - 09



- Per i beni di cui al lotto 09 non si evidenziano difformità catastali.

Ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n.78 del 31.05.2010, convertito nella L.122/2010 e precedente art. 29 della L.52 del 27.02.1985 è previsto in caso di trasferimento coattivo di immobili la corretta identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la loro rispondenza allo stato dei luoghi. In

riferimento alle sopra elencate difformità e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, **si precisa quanto segue:**

- Le difformità catastali interessanti i beni pignorati, previa regolarizzazione urbanistica della difformità edilizia riscontrate (come meglio specificato in risposta al successivo quesito nr. 11), potranno essere oggetto di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto DOCFA, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Così dicendo, **vista** la **preventiva** e necessaria **regolarizzazione urbanistica** delle **difformità edilizie** riscontrate, **non** si è ritenuto **opportuno** procedere con **l'aggiornamento catastale** dei vari cespiti immobiliari oggetto di pignoramento. Ai fini peritali, per **l'aggiornamento** planimetrico catastale **dei lotti che presentano delle difformità catastali**, verrà considerato un onere, comprensivo di spese tecniche e imposte accessorie, pari a complessivi **€ 500,00** ciascuno. Inoltre, **in riferimento ai Lotti 02 e 03**, considerata la traslazione/incongruenza del confine del resede con le adiacenti p.lle [REDACTED], verrà considerato un onere pari ad **€ 1.000,00** per ciascun lotto, corrispondente ai costi da sostenere per l'eventuale ripristino e corretto posizionamento del confine fisico.

Quesito nr. 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di

destinazione urbanistica;

Risposta Quesito nr. 10

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i beni pignorati sono le seguenti:



ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO OPERATIVO
La particella ricade

ASTE
GIUDIZIARIE®

- totalmente in Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della
- mixité urbana. Zone territoriali omogenee: zona B - completamento;
- totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.



ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO OPERATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

La particella ricade

- parte in Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Zone territoriali omogenee: zona B - completamento;
- parte in Altre indicazioni: viabilità;
- totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.



PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- parte in Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Zone territoriali omogenee: zona B - completamento;
- parte in Aree agricole e forestali: TR.A3 Ambiti agricoli di fondovalle ampio (Valle dell'Arno). Zone territoriali omogenee: zona E - agricolo;
- parte in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato;
- totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.

Vincoli e fasce di rispetto:

- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;
- Fascia di rispetto elettrodotti.



PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- parte in Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Zone territoriali omogenee: zona B - completamento.
- parte in Aree agricole e forestali: TR. A3. Ambiti agricoli di

fondovalle ampio (Valle dell'Arno). Zone territoriali

omogenee: zona E – agricolo;

- parte in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.
- totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.

Vincoli e fasce di rispetto:

- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;
- Fascia di rispetto elettrodotti.



PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- totalmente in Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Zone territoriali omogenee: zona B – completamento;

- totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato;
- totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.



PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- totalmente in Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non

specializzati della mixité urbana. Zone territoriali omogenee:

- zona B – completamento;
- totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato;
- totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.



PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- totalmente in Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Zone territoriali omogenee:

zona B – completamento;

- totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato;
- totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.



PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- totalmente in Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Zone territoriali omogenee:

zona B – completamento;

- totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato;
- totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.

A seguito della D.G.R. 370 del 6/04/2022 con cui è stata indetta la Conferenza paritetica ai sensi della LR n. 65/2014, con provvedimento dirigenziale n. 969/2022 è stata sospesa l'efficacia di:

- "Schema di massima tracciato sviluppo futuro Bretella Nord" di cui alla tavola "D2" di Piano strutturale;
- art. 32 c. 5, art. 33 c. 3 e art. 34 c. 3 delle N.T.A. di Piano Operativo per la disciplina dei "lotti liberi".

Il grado di tutela archeologica è indicato nella tavola E3.3 del Piano operativo approvato con DCC 134/2021.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del Piano Operativo. Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:

- a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in

altra qualità di coltura;

b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Piano Operativo. Il tutto come da CDU nr. 260/2022 del 18.05.2022 unito alla presente con allegato nr. 09.

Quesito nr. 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Risposta Quesito nr. 11

A seguito delle **indagini** e **verifiche** effettuate presso l'**archivio storico del Comune di Arezzo**, è emerso che i **cespiti immobiliari pignorati**, sono **stati edificati** in forza dei seguenti titoli autorizzativi **ed oggetto** delle sotto elencate pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire nr. 164 del 30.09.2009**. Titolo riferito alla realizzazione di un fabbricato plurifamiliare;
- **Pratica Edilizia nr. 5303/2013 del 19.12.2013**. Variante al P.C. 164/2009;
- **Attestazione di Conformità in Sanatoria nr. 40 del 22.10.2018**. Titolo riferito ad opere in difformità ai precedenti titoli autorizzativi;
- **CILA nr. 2991 del 22.10.2019**. Pratica edilizia riferita ad interventi di manutenzione straordinaria sull'appartamento censito con sub. [REDACTED].

Il compendio pignorato è **stato reso abitabile** con deposito di **Attestazione Asseverata di Agibilità** prot. 181372 del 31.12.2018. Si precisa, che i subb. [REDACTED], così come indicato nel suddetto deposito, risultano esclusi dall'agibilità in quanto a tale data risultavano da ultimare. Ad oggi risulta da ultimare il solo sub. [REDACTED].

Pratiche edilizie sopra elencate unite alla presente con allegato nr. 07.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, delle verifiche svolte e sulla

base della documentazione in possesso, si evidenzia quanto segue:

1. Il complesso condominiale, comprendente i cespiti pignorati, presenta modeste modifiche planovolumetriche e prospettiche inferiori al 2%, rispetto a quanto urbanisticamente assentito e legittimato con i titoli autorizzativi originari;

2. Nel prospetto frontale, in angolo a sinistra, vi è una "veletta" in c.a. in aggetto, e nella parte destra una canna fumaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO - 01



- Per il lotto in esame non si evidenziano difformità edilizie.

LOTTO - 02



- Il divisorio interno posto nel vano soggiorno-cucina risulta rimosso;

- La finestra di una camera risulta traslata.

LOTTO - 03



- Per il lotto in esame non si evidenziano difformità edilizie.

LOTTO - 04



- Per il lotto in esame non si evidenziano difformità edilizie, fatta eccezione del completamento delle opere riferite al box auto censito con sub. 25, effettuate successivamente al deposito dell'agibilità, senza la necessaria presentazione della CILA ai sensi dell'art. 136, comma 4, L.R. 65/2014, e del successivo

deposito dell'**Attestazione Asseverata di Agibilità** ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014.

LOTTO - 05



- Il divisorio interno posto nel vano soggiorno-cucina risulta rimosso;
- I due vani soffitta posti al piano secondo risultano adibiti a camera e attualmente utilizzati a fini abitativi.

LOTTO - 06



- Il divisorio dell'appartamento a piano primo posto tra il vano principale e il bagno risulta in parte rimosso a danno del bagno, al fine di realizzare un angolo cottura;
- La porta d'ingresso al bagno a piano primo risulta diversamente posizionata;
- Il bagno risulta ampliato in direzione dell'ingresso;
- Il porticato a piano primo presenta una lunghezza inferiore di circa 15 cm.

LOTTO - 07



- Come già precisato, l'appartamento risulta internamente allo stato grezzo. Ad oggi non si evidenziano difformità edilizie, fatta eccezione del completamento delle opere riferite al box auto censito con sub. 23, effettuate successivamente al deposito dell'Agibilità, senza la necessaria presentazione della

CILA ai sensi dell'art. 136, comma 4, L.R. 65/2014, e del successivo deposito dell'**Attestazione Asseverata di Agibilità** ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014.

In riferimento alle sopra **elencate difformità** e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente del Comune di Arezzo, **si precisa quanto segue:**

- In riferimento alle difformità edilizie di cui al **punto 1**, queste non costituiscono difformità in quanto rientranti nella tolleranza del 2%, così come normato dall'art. 34bis del D.L. 76/2020 coordinato con L. 120/2020, e successivo art. 198 della L.R. 65/2014;
- Le restanti difformità edilizie di cui al **punto 2** e dei rispettivi lotti eseguiti (escluso i subb. [REDACTED]), considerato che tutte le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un organismo edilizio realizzato con la medesima pratica edilizia, e che quindi sono tutte contemporaneamente in difformità da essa, **di comune accordo** fra i vari aggiudicatari, **potranno** essere regolarizzate tramite un unico deposito di **Variante in corso d'opera tardiva ai sensi degli art. 143 e 211 della L.R. 65/2014 e art. 10 del R.E. del Comune di Arezzo**. Nella medesima pratica dovrà essere riportato e verificato il rispetto della tolleranza del 2% così come indicato nel punto che precede. Così dicendo, l'importo dovuto sulla base della vigente normativa, ammonta ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa, oltre oneri professionali e spese tecniche, per

un totale quantificabile in complessivi € 5.000,00.

Considerato che i vari beni eseguiti sono raggruppati per lotti, la cui aggiudicazione può avvenire per distinte proprietà, e **che i futuri aggiudicatari** possono **non avere l'interesse comune** di regolarizzare urbanisticamente i rispettivi lotti **contemporaneamente**, si provvederà ad indicare le modalità e costi di regolarizzazione per ciascun lotto:

LOTTO - 01



- Per il lotto in esame non si evidenziano difformità edilizie.

LOTTO - 02



- Le rispettive difformità **potranno** essere regolarizzate tramite deposito di **Variante in corso d'opera tardiva ai sensi degli art. 143 e 211 della L.R. 65/2014 e art. 10 del R.E. del Comune di Arezzo**. Così dicendo, l'importo dovuto sulla base della vigente normativa, ammonta ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa, oltre oneri professionali e spese tecniche, per un totale quantificabile in complessivi € **2.000,00**.

LOTTO - 03



- Per il lotto in esame non si evidenziano difformità edilizie.

LOTTO - 04



Le rispettive difformità riferite al sub. 25 potranno essere regolarizzate tramite "**Comunicazione Tardiva di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera**", ai sensi dell'**art. 136, c. 6, L.R.65/2014**, nonché dell'**art. 6 comma 7 del D.P.R.380/01**, con pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00; inoltre considerato il mancato deposito dell'**Attestazione Asseverata di Agibilità** entro il termine prescritto di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, questo comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 ad € 500,00. Così dicendo, i costi complessivi di regolarizzazione, comprensivi di oneri professionali e spese tecniche vengono quantificati in **complessivi € 2.000,00**.

LOTTO - 05

- La rispettiva difformità edilizia riferita alla rimozione del divisorio, potrà essere regolarizzata tramite "**Comunicazione Tardiva di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera**", ai sensi dell'**art. 136, c. 6, L.R.65/2014**, nonché dell'**art. 6 comma 7 del D.P.R.380/01**, con pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in **complessivi € 2.000,00**;

- Per quanto inerente l'utilizzo a fini abitativi delle due soffitte al piano secondo, se ne prevede il ripristino dello stato

assentito previa interruzione di detto uso improprio e rimozione di quanto riconducibile al diverso utilizzo. Il tutto con costi irrisori non incidenti sulla valutazione del bene.

LOTTO - 06



- Le rispettive difformità riferite al sub. 21 potranno essere regolarizzata tramite "**Comunicazione Tardiva di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera**", ai sensi **dell'art. 136, c. 6, L.R.65/2014**, nonché **dell'art. 6 comma 7 del D.P.R.380/01**, con pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in **complessivi € 2.000,00**.

LOTTO - 07



- Le rispettive difformità riferite al sub. 23 potranno essere regolarizzate tramite "**Comunicazione Tardiva di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera**", ai sensi **dell'art. 136, c. 6, L.R.65/2014**, nonché **dell'art. 6 comma 7 del D.P.R.380/01**, con pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00; inoltre considerato il mancato deposito dell'**Attestazione Asseverata di Agibilità** entro il termine prescritto di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, questo comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 ad € 500,00. Così dicendo, i costi complessi di regolarizzazione, comprensivi di oneri

professionali e spese tecniche vengono quantificati in
complessivi € 2.000,00.

Preciso che tali difformità risultano regolarizzabili sulla base della normativa vigente alla data del presente rapporto peritale, così come gli importi dovuti, quantificati con gli oneri e la normativa attualmente in vigore.



LOTTO - 08



A seguito delle **indagini** e **verifiche** effettuate presso l'**archivio storico del Comune di Arezzo**, è emerso che **i cespiti immobiliari pignorati**, sono **stati edificati** in forza dei seguenti titoli autorizzativi **ed oggetto** delle sotto elencate pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia nr. 670 del 23.10.1989.** Titolo riferito alla realizzazione di nr. 16 alloggi a schiera;
- **Concessione Edilizia nr. 770 del 21.11.1991.** Titolo riferito alla realizzazione di nr. 16 alloggi a schiera;
- **DIA nr. 3328 del 10.09.2002.** Pratica edilizia riferita ad opere di manutenzione straordinaria;
- **Attestazione di Conformità in Sanatoria nr. 166 del 15.12.2008.** Titolo riferito ad opere inerenti la realizzazione di una tenda retrattile;
- **CILA nr. 2289 del 31.05.2011.** Pratica edilizia riferita ad opere di manutenzione ordinaria.

Il compendio pignorato **è stato reso abitabile** con **Autorizzazione**

di **Abitabilità N. 24746/18380 - 1992, 1974/91-18/c del**

24.08.1992.

Pratiche edilizie sopra elencate unite alla presente con allegati nr.

08.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, delle verifiche svolte e sulla base della documentazione in possesso, è emerso che **i beni pignorati di cui al Lotto 08 non corrispondono perfettamente a quanto urbanisticamente assentito e legittimato in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:**

1. Il fabbricato presenta modeste modifiche planovolumetriche inferiori al 2%, rispetto a quanto urbanisticamente assentito e legittimato con i titoli autorizzativi originari;
2. Al piano terra, il divisorio posto tra il bagno e la cucina risulta traslato al fine di aumentare la superficie del bagno;
3. Le aperture esterne risultano leggermente traslate;
4. Al piano seminterrato in loco della cantina vi è una cucina;
5. Al piano seminterrato in loco della C.T. vi è un bagno.

In riferimento alle sopra **elencate difformità** e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente del Comune di Arezzo, **si precisa quanto segue:**

- In riferimento alle difformità edilizie di cui al punto 1, queste non costituiscono difformità in quanto rientranti nella tolleranza del 2%, così come normato dall'art. 34bis del D.L. 76/2020 coordinato con L. 120/2020, e successivo art. 198 della L.R. 65/2014;

In riferimento alle difformità edilizie di cui ai **punti 2 e 3**, realizzate in corso d'opera, queste risultano urbanisticamente regolarizzabili tramite **"Accertamento di conformità"** ai sensi **dell'art. 209 della L.R. 65/2014**, con pagamento a titolo di oblazione di € 1.000,00 oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in **complessivi € 2.000,00**. Si precisa, che dette opere potrebbero eventualmente essere soggette a deposito di **Variante in corso d'opera tardiva ai sensi degli art. 143 e 211 della L.R. 65/2014 e art. 10 del R.E. del Comune di Arezzo**, ma nel caso specifico andrebbero verificate urbanisticamente tutte le altre villette a schiera, di altra proprietà ed esterne alla procedura esecutiva, in quanto parte del medesimo organismo edilizio e pratica edilizia comunale;

In riferimento alle difformità edilizie di cui ai **punto 4 e 5**, queste non risultano urbanisticamente regolarizzabili, in quanto dette destinazioni al piano seminterrato risultano in contrasto con la vigente normativa edilizia, nonché i requisiti igienico sanitari (altezze interne dei vani, rapporti aeroilluminanti, ecc.). **Se ne prevede il ripristino dello stato assentito**, previa rimozione di quanto riconducibile ad un uso improprio, con costi quantificabili in complessivi **€ 1.000,00**.

Preciso che tali difformità risultano regolarizzabili o ripristinabili sulla base della normativa vigente alla data del

presente rapporto peritale, così come gli importi dovuti, quantificati con gli oneri e la normativa attualmente in vigore.

LOTTO - 09



- Per i beni di cui al lotto 09, trattandosi di terreni e porzioni di viabilità, non si evidenziano difformità edilizie.

Quesito nr. 12

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura

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

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

Risposta Quesito nr. 12

A seguito delle **verifiche** ed **indagini** effettuate, sulla base dei
riscontri effettuati, si evidenzia quanto segue:

[REDACTED]

LOTTO - 01

[REDACTED]

OCCUPAZIONE

Come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 07, il suddetto
Lotto nr. 01 risulta nel possesso del [REDACTED], a seguito
di preliminare di vendita del 22.04.2010, non registrato, stipulato
con la parte debitrice esecutata, a cui non ha mai fatto seguito la

ASTE GIUDIZIARIE®
stipula del definitivo. Inoltre, il [REDACTED] risulta essere parte attrice nella **Domanda Giudiziale** del 28.03.2017, R.P. n. 2979, R.G. n. 4435, esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 15.03.2017, Rep. 2652/2017. Detta occupazione risulta in difetto di titoli opponibili alla procedura. Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, ad oggi, per il suddetto bene, il **giusto canone di locazione** viene quantificato in complessivi **€ 450,00** mensili. **L'indennità di occupazione**, determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione, viene quantificata in complessivi **€ 225,00** mensili.

LOTTO - 02

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 02 risulta nel possesso della [REDACTED]

[REDACTED] in forza di preliminare di vendita stipulato in data 11.06.2013 con la parte debitrice eseguita e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 27.06.2013 al nr. 5769, Vol. 58, Serie 3, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo. Detta occupazione risulta in difetto di titoli opponibili alla procedura. Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, ad oggi, per il suddetto bene, il **giusto canone di locazione** viene quantificato in complessivi **€ 500,00** mensili. **L'indennità di occupazione**,

determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione,
viene quantificata in complessivi **€ 250,00** mensili.

LOTTO - 03

[REDACTED]

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 03, relativamente al solo [REDACTED], risulta nel possesso del [REDACTED] in forza di preliminare di vendita stipulato in data 23.07.2012 con la parte debitrice eseguita e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 27.07.2012 al nr. 6482, Vol. 65, Mod. 3, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo. Il box auto censito con [REDACTED], risulta nel possesso dell'esecutato [REDACTED]. Detta occupazione risulta in difetto

di titoli opponibili alla procedura. Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, ad oggi, per il suddetto bene, il **giusto canone di locazione** viene quantificato in complessivi **€ 400,00** mensili.

L'indennità di occupazione, determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione, viene quantificata in complessivi **€ 200,00** mensili.

LOTTO - 04

[REDACTED]

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 04, relativamente al solo [REDACTED], è occupato dal [REDACTED] in forza di preliminare di vendita stipulato in data 30.07.2019 con la parte

debitrice eseguita e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 01.08.2019 al nr. 2454, Vol. 25, Mod. 3T, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo. Dalle verifiche effettuate il [REDACTED] risulta nel possesso dell'esecutato [REDACTED]. L'occupazione del [REDACTED] risulta in difetto di titoli opponibili alla procedura. Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, ad oggi, per il solo [REDACTED], il **giusto canone di locazione** viene quantificato in complessivi **€ 400,00** mensili. **L'indennità di occupazione**, determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione, viene quantificata in complessivi **€ 200,00** mensili.

LOTTO - 05

[REDACTED]

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 05 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in forza di preliminare di vendita di stipulato in data 28.05.2015 con la parte debitrice eseguita, non registrato, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo. Detta occupazione risulta in difetto di titoli opponibili alla procedura. Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, ad oggi, per il suddetto bene, il **giusto canone di locazione** viene quantificato in complessivi **€ 500,00** mensili. **L'indennità di occupazione**, determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione, viene quantificata in complessivi **€ 250,00** mensili.

LOTTO - 06

[REDACTED]

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 06 non risulta occupato.

LOTTO - 07

[REDAZIONE]

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 07 non risulta occupato.

[REDAZIONE]

LOTTO - 08

[REDAZIONE]

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 08 risulta occupato dall'esecutato Sig. [REDAZIONE]
[REDAZIONE], sia al momento della redazione
della presente perizia, che alla data della notificazione dell'atto di
pignoramento.

[REDAZIONE]

LOTTO - 09

[REDAZIONE]

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta occupato dall'esecutato Sig. [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta occupato dall'esecutato Sig. [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.



OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.



OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.



OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

"Certificato di Residenza Storica e di Stato civile e di Famiglia" ed

"Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio", uniti

alla presente con allegato nr. 20.

Quesito nr. 13

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Risposta Quesito nr. 13

A seguito delle indagini effettuate e sulla base delle risultanze anagrafiche riscontrate, l'esecutato [REDACTED] risulta aver **contratto matrimonio** con la **sig. ra** [REDACTED] in data 26.04.1964, in regime di comunione dei beni.

Il tutto come da "Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio" unito alla presente con allegato nr. 20.

Quesito nr. 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**);

Risposta Quesito nr. 14

Come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 13, i **beni** esecutati risultano **in parte occupati da terzi, in parte liberi**, ed **in parte occupati dall'esecutato** Sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Quesito nr. 15

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

Risposta Quesito nr. 15

[REDACTED]

A seguito delle verifiche ed indagini effettuate, per detti beni

risultano depositati i progetti relativi agli impianti tecnologici, e nello specifico, in riferimento ai rispettivi lotti eseguiti, si evidenzia quanto segue:

LOTTO - 01



L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale posta sul resede esclusivo, allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw **"BERETTA CIAO GREEN"**, posta nel porticato esterno, codice catasto impianto 0000059183; una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in alluminio ed una regolazione di zona con termostato. Si riscontra la presenza del bollino blu obbligatorio ai sensi del D.L. 192/2005 emesso in data 01.07.2022. Si riscontra la predisposizione per l'impianto di allarme ed aria condizionata. Il box auto è dotato del solo impianto elettrico.

CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 11.01.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008.

CONFORMITA' IMPIANTO IDRAULICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 20.05.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008 e ss.mm.ii.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto è dotata del relativo attestato di prestazione energetica redatto e inviato in data 20.11.2018 al SIERT dal Geom. Fabio Casini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1552, dal quale risulta che detto immobile rientra in classe energetica "B".

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione **e non si prevedono** opere e costi di adeguamento.

LOTTO - 02

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw "**BERETTA CIAO GREEN**", posta nel porticato esterno, codice catasto impianto 0000024010; una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in alluminio ed una regolazione di zona

con termostato. Si riscontra la presenza del bollino blu obbligatorio ai sensi del D.L. 192/2005 emesso in data 10.06.2021.

L'appartamento è inoltre dotato di condizionatore con split interni ed unità esterna collocata nel porticato; in riferimento a detto impianto, l'occupante [REDACTED], riferisce che questo è stato installato a propria cura e spese. Il box auto è dotato del solo impianto elettrico.

CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 11.01.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008.

CONFORMITA' IMPIANTO IDRAULICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 20.05.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008 e ss.mm.ii.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto è dotata del relativo attestato di prestazione energetica redatto e inviato in data 20.11.2018 al SIERT dal Geom. Fabio Casini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1552, dal quale risulta che detto immobile rientra

in classe energetica "B".

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione, fatta esclusione del mancato collegamento della cappa del piano cottura con l'esterno in disaccordo con la UNI 7129/2015, e per il quale si **prevedono** opere e costi di adeguamento pari ad € 500,00.

LOTTO - 03

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw "**BERETTA CIAO GREEN**", posta nel porticato esterno, codice catasto impianto 0000029846; una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in alluminio ed una regolazione di zona con termostato. Si riscontra la presenza del bollino blu obbligatorio ai sensi del D.L. 192/2005 emesso in data 28.12.2021. Si precisa che l'appartamento non risulta allacciato alla rete gas, seppur presente, e che la caldaia risulta in funzione tramite apposite bombole di GPL poste nel porticato esterno. La cantina e l'autorimessa sono dotate del solo impianto elettrico.

CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità

99

dell'impianto alla regola dell'arte" del 11.01.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008.

CONFORMITA' IMPIANTO IDRAULICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 20.05.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008 e ss.mm.ii.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto è dotata del relativo attestato di prestazione energetica redatto e inviato in data 20.11.2018 al SIERT dal Geom. Fabio Casini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1552, dal quale risulta che detto immobile rientra in classe energetica "B".

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione e **non si prevedono** opere e costi di adeguamento.

LOTTO - 04



L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto

comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale. L'appartamento non risulta allacciato alla rete del gas, seppure presente, e la produzione di acqua calda avviene tramite **scaldabagno a gas** da esterno "**BOSCH Therm 5600 O**" posto nel porticato esterno, allacciato a delle bombole di GPL, anch'esse posizionate nel medesimo porticato. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di condizionamento (raffrescamento e riscaldamento), con split interni ed unità esterna collocata nel porticato. In riferimento all'impianto di riscaldamento e raffrescamento con relativo scaldabagno, l'occupante [REDACTED] riferisce che questo è stato installato a propria cura e spese. Il box auto è dotato del solo impianto elettrico.

CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

Per il lotto in esame non risulta rinvenuta la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008, in quanto detto immobile all'atto del deposito dell'abitabilità, non risultava ultimato.

CONFORMITA' IMPIANTO IDRAULICO

Per il lotto in esame non risulta rinvenuta la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 20.05.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008 e ss.mm.ii., in quanto detto immobile all'atto del deposito dell'abitabilità, non risultava ultimato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto

2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto **non risulta** dotata del relativo attestato di prestazione energetica. La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** emerge che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione. Per quanto riguarda i costi di adeguamento, verranno prudentemente **considerati i costi per la fornitura e installazione** di apposita **caldaia murale** a condensazione e **gli elementi radianti**, quantificabili in complessivi **€ 4.000,00**.

LOTTO - 05

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw "**BERETTA CIAO GREEN**", posta nel terrazzo a piano primo, codice catasto impianto 0000059150; una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in alluminio ed una

regolazione di zona con termostato. Dai riscontri effettuati non è stata riscontrata la presenza del bollino blu obbligatorio ai sensi del D.L. 192/2005, la cui mancanza, risulta sanzionabile in base alla normativa vigente da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 3.000,00. Si precisa che l'appartamento non risulta allacciato alla rete gas, seppur presente, e che la caldaia risulta in funzione tramite apposite bombole di GPL poste nel terrazzo. Il box auto è dotato del solo impianto elettrico.

CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 11.01.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008.

CONFORMITA' IMPIANTO IDRAULICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 20.05.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008 e ss.mm.ii.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto è dotata del relativo attestato di prestazione energetica redatto e inviato in data 20.11.2018 al SIERT dal Geom. Fabio Casini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia

di Arezzo con nr. 1552, dal quale risulta che detto immobile rientra in classe energetica "B".

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione, fatta esclusione del mancato collegamento della cappa del piano cottura con l'esterno in disaccordo con la UNI 7129/2015, e per il quale si **prevedono** opere e costi di adeguamento pari ad € 500,00.

LOTTO - 06

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw "**BERETTA CIAO GREEN**", posta nel loggiato a piano primo, codice catasto impianto 0000086981; una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in alluminio ed una regolazione di zona con termostato. Dai riscontri effettuati non è stata riscontrata la presenza del bollino blu obbligatorio ai sensi del D.L. 192/2005, la cui mancanza, risulta sanzionabile in base alla normativa vigente da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 3.000,00. Si precisa che l'appartamento non risulta allacciato alla rete gas, seppur presente, e che la caldaia risulta in funzione tramite apposite bombole di GPL poste nel loggiato. Il box auto è dotato del

solo impianto elettrico.

CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 11.01.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008.

CONFORMITA' IMPIANTO IDRAULICO

Per il lotto in esame, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 20.05.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008 e ss.mm.ii.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto è dotata del relativo attestato di prestazione energetica redatto e inviato in data 20.11.2018 al SIERT dal Geom. Fabio Casini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1552, dal quale risulta che detto immobile rientra in classe energetica "**B**".

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione **e non si prevedono** opere e costi di adeguamento.

L'unità risulta da **completare**, questa è predisposta e sarà **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **termico** con caldaia murale e impianto radiante a pavimento; **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, oltre all'impianto **termico autonomo** a metano.

CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

Per il lotto in esame, seppur da completare, risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" del 11.01.2016, nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008.

CONFORMITA' IMPIANTO IDRAULICO

Per il lotto in esame non risulta depositata "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" nel rispetto del DM nr. 37 del 22.01.2008 e ss.mm.ii.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso, che **gli impianti tecnologici** fino ad oggi realizzati, appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa**. I costi per il completamento degli impianti tecnologici, risultano ricompresi nei costi di ultimazione delle opere dell'appartamento, così come indicati in risposta al successivo quesito nr. 17.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto

2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto **non risulta** dotata del relativo attestato di prestazione energetica. La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.



LOTTO - 08



A seguito delle verifiche ed indagini effettuate, risultano depositati i progetti relativi agli impianti tecnologici e le relative conformità.

Si precisa altresì, che:

- **l'impianto elettrico**, visto la superficie dell'unità immobiliare inferiore a 400 mq e la potenza installata inferiore a 6 Kw, questo ai sensi del DM nr. 37 del 22.01.2008, non rientra comunque tra quelli con obbligo di progetto a cura di un tecnico abilitato;
- **l'impianto idrico/sanitario** in base all'art. 1, comma 2, lettera d) del DM 37/2008, rientra nell'applicazione del suddetto decreto, ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto da parte di tecnico abilitato, in riferimento all'art. 5 del medesimo decreto;
- **l'impianto di adduzione del gas metano** rientra

nell'applicazione del DM 39 nr. 37 del 22.01.2008 in base all'art.1, lettera e), ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art. 5 comma g del suddetto decreto, in quanto impianto inferiore ai 50 Kw. L'impianto del gas alimenta, una caldaia murale della potenza inferiore a 30 Kw ed il piano cottura della cucina. La cucina, in conformità alle Norme UNI 7129/2015, è dotata di apertura di ventilazione in parete esterna e di collegamento tra cappa ed esterno;

- **l'impianto termico** rientra nell'applicazione del DM 37/2008 in base all'art. 1 lettera c) del suddetto decreto, e rientra anche in riferimento alla legge 10/91 art. 28 (D. Lgs 192 e ss.mm.ii.) e all'art. 125 del DPR n° 380/2001 tra quelli con l'obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. L'impianto termico installato presenta una caldaia murale a metano a camera stagna da 28 kw "**VAILLANT** VMW 282/2-5 R3 H", posta nella C.T. al piano seminterrato, con potenza inferiore a 35 kW (30.000 kcal/h), codice catasto 0000057643; una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in alluminio, una regolazione di zona con termostato, e sistema di evacuazione dei fumi in parete esterna in disaccordo con la normativa UNI 7129/2015. Dalle indagini effettuate è stata riscontrata la presenza del bollino blu obbligatorio ai sensi del D.L. 192/2005, emesso in data 23.09.2021.

Ad oggi, per quanto è stato possibile **verificare in fase di sopralluogo**, considerata l'impossibilità di effettuare indagini più approfondite e pertanto invasive, **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione.**

Relativamente ai costi di adeguamento, considerato che ai fini peritali il valore unitario utilizzato per la stima del bene pignorato tiene conto degli stati manutentivi degli impianti, verranno presi in considerazione, e quindi detratti dal valore del compendio, i soli costi riferiti alla mancata evacuazione dei fumi sopra la copertura.

Così dicendo, i costi per la realizzazione delle suddette opere di adeguamento alla normativa vigente, ammontano a complessivi € 1.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto **non risulta** dotata del relativo attestato di prestazione energetica. La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.



Trattasi di terreni e porzioni di viabilità privi di impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Quesito nr. 16

Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente

rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente

acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e

soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive

frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una

perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di

accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio

sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti

interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti

elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se

risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro

separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi

nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che

i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in...,

censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

ASTE
GIUDIZIARIE®
Risposta Quesito nr. 16

I **beni pignorati**, considerata la tipologia e ubicazione, formeranno

nove distinti lotti così come già descritti e trattati in risposta ai

precedenti quesiti.

Quesito nr. 17

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato

praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta Quesito nr. 17

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 pignorati, è quello basato sul **metodo sintetico comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Il valore così determinato sarà **confrontato** con il metodo **MCA (market comparison approach)**, unito alla presente con allegato nr. 22, il quale si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di valutazione. Il tutto in conformità a quanto dettato dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dalle "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 05 aprile 2022" edito da ABI e Tecnoborsa. Per quanto inerente la **valutazione** dei terreni di cui al **Lotto 09**, si procederà tramite stima **monoparametrica**. Pertanto, tenuto conto delle

caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni pignorati e del loro stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Al valore di ogni singolo Lotto, così come determinato, dove necessario, verranno rispettivamente detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e i costi di adeguamento degli impianti tecnologici. Inoltre, considerata l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato, per ogni lotto pignorato verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei compendi pignorati, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, i quali risentono di una stagnazione della domanda che rispecchia la situazione economica generale, a seguito delle indagini effettuate, si ritiene congruo utilizzare i seguenti valori medi unitari a mq (SIL):

- **€ 1.600,00 al mq** per i Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07. Tale **valore residenziale risulta equivalente al prezzo medio unitario ricavato** tramite l'applicazione della procedura **MCA riferita ad un Lotto tipo (Lotto 05)**, unita alla presente con allegato nr. 22;
- **€ 1.400,00 al mq** per il Lotto 08. Tale **valore residenziale risulta equivalente al prezzo medio unitario ricavato** tramite l'applicazione della procedura **MCA** unita alla presente con allegato nr. 22;

Per quanto riguarda il Lotto 09, € 30,00 al mq per le p.lle

identificanti il lotto recintato, ed € 20,00 al mq per le restanti p.lle identificanti la viabilità.

Si precisa che i valori unitari utilizzati ricomprendono il valore della quota parte sulle parti comuni e le eventuali servitù attive e passive.

Lotto 01 -

VALUTAZIONE compendio immobiliare censito

al NCEU del Comune di

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici e SIL mq</i>	<i>Rapp. Mercantile</i>	<i>Sup. Equivalente</i>
- Abitazione	47	1,00	47,00 mq
- Porticato	27	0,20	5,40 mq
- Resede	101	0,10	10,1 mq
- Box auto	19	0,50	9,50 mq
Totale			72,00 mq

Valore: 72,00 mq x 1.700 €/mq = **Euro 122.400,00**

Il suddetto lotto risulta catastale e urbanisticamente conforme e non presenta costi di adeguamento degli impianti tecnologici.

<i>Costi</i>	<i>Importi</i>
Costi regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 0,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 122.400,00 - Σ costi Euro 0,00 = **Euro 122.400,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi, la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato e la presenza della servitù apparente dovuta alla fossa biologica posta nel resede esclusivo.

Abbattimento 15%:

Euro 122.400,00 x 15% = **Euro 18.360,00**

Euro 122.400,00 - Euro 18.360,00 = **Euro 104.040,00**

che si arrotondano ad

Euro 104.000,00

diconsì Euro Centoquattromila/00

Come già indicato in risposta ai precedenti quesiti nr. 3 e 6, si precisa che detto Lotto 01 è oggetto della causa trascritta nei RR.II., Domanda Giudiziale del 28.03.2017, R.P. n. 2979, R.G. n. 4435, esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 15.03.2017, Rep. 2652/2017, tuttora in corso, ed unita alla presente con allegato nr. 26.

Lotto 02 -

VALUTAZIONE compendio immobiliare censito

al NCEU del Comune

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
██████ - Abitazione	73	1,00	73,00 mq
██████ - Porticato	30	0,20	6,00 mq
██████ - Resede	95	0,10	9,50 mq
██████ - Box auto	21	0,50	10,50 mq
Totale			99,00 mq

Valore: 99,00 mq x 1.700,00 €/mq = **Euro 168.300,00**

Al valore di Euro 168.300,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale, urbanistica e adeguamento degli impianti tecnologici.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 500,00
TOTALE Σ COSTI	€ 3.500,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 168.300,00 - Σ costi Euro 3.500,00 = **Euro 164.800,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un **abbattimento forfettario del 15%**, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 164.800,00 x 15% = **Euro 24.720,00**

Euro 164.800,00 - Euro 24.720,00 = **Euro 140.080,00**

che si arrotondano ad

Euro 140.000,00

Lotto 03 -

**VALUTAZIONE compendio immobiliare censito
al NCEU del Comune**

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici e SIL mq</i>	<i>Rapp. Mercantile</i>	<i>Sup. Equivalente</i>
- Abitazione	77	1,00	77,00 mq
- Porticato	45	0,20	9,00 mq
- Resede	41	0,10	4,10 mq
- Cantina	7	0,40	2,80 mq
- Box auto	17	0,50	8,50 mq
Totale			101,40 mq

Valore: 101,40 mq x 1.700,00 €/mq = **Euro 172.380,00**

Al valore di Euro 172.380,00 sopra determinato dovrà essere
detratta la sommatoria dei costi da sostenere per la
regolarizzazione catastale.

<i>Costi</i>	<i>Importi</i>
Costi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 1.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 172.380,00 - Σ costi Euro 1.000,00 = **Euro 171.380,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato e la presenza della servitù apparente dovuta alla fossa biologica posta nel resede esclusivo.

Abbattimento 15%:

Euro 171.380,00 x 15% = **Euro 25.707,00**

Euro 171.380,00 - Euro 25.707,00 = **Euro 145.673,00**

che si arrotondano ad

Euro 146.000,00

diconsì Euro Centoquarantaseimila/00

Lotto 04 -

VALUTAZIONE compendio immobiliare censito

al NCEU del Comune di

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
- Abitazione	68	1,00	68,00 mq
- Porticato	27	0,20	5,40 mq
- Box auto	14	0,50	7,00 mq
Totale			80,40 mq

Valore: 80,40 mq x 1.700,00 €/mq = **Euro 136.680,00**

Al valore di Euro 136.680,00 sopra determinato dovrà essere

dedotta la sommatoria dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica.

<i>Costi</i>	<i>Importi</i>
Costi regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 4.000,00
TOTALE Σ COSTI	€ 6.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 136.680,00 - Σ costi Euro 6.000,00 = **Euro 130.680,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 130.680,00 x 15% = **Euro 19.602,00**

Euro 130.680,00 - Euro 19.602,00 = **Euro 111.078,00**

che si arrotondano ad

Euro 111.000,00

diconsì Euro Centoundicimila/00

Lotto 05 -



VALUTAZIONE compendio immobiliare censito

al NCEU del Comune



CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
██████ - Abitazione	44	1,00	44,00 mq
██████ - Porticato	12	0,20	2,40 mq
██████ - Terrazzo	9	0,15	1,35 mq
██████ - Soffitta	44	0,80	35,20 mq
██████ - Box auto	16	0,50	8,00 mq
Totale			90,95 mq

Valore: 90,95 mq x 1.700,00 €/mq = **Euro 154.615,00**

Al valore di Euro 154.615,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale, urbanistica e adeguamento degli impianti tecnologici.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 500,00
TOTALE Σ COSTI	€ 3.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 154.615,00 - Σ costi Euro 3.000,00 = **Euro 151.615,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 151.615,00 x 15% = **Euro 22.742,25**

Euro 151.615,00 - Euro 22.742,25 = **Euro 128.872,75**

che si arrotondano ad

diconsì Euro Centoventinovemila/00

Lotto 06 -

VALUTAZIONE compendio immobiliare censito

al NCEU del Comune

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici e SIL mq</i>	<i>Rapp. Mercantile</i>	<i>Sup. Equivalente</i>
- Abitazione	39	1,00	39,00 mq
- Porticato	13	0,20	2,60 mq
- Terrazzo	9	0,15	1,35 mq
- Soffitta	47	0,80	37,60 mq
- Box auto	17	0,50	8,50 mq
Totale			89,05 mq

Valore: 89,05 mq x 1.700 €/mq = **Euro 151.385,00**

Al valore di Euro 151.385,00 sopra determinato dovrà essere detratta la **sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale e urbanistica.**

<i>Costi</i>	<i>Importi</i>
Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 2.500,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 151.385,00 - Σ costi Euro 2.500,00 = **Euro 148.885,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 148.885,00 x 15% = **Euro 22.332,75**

Euro 148.885,00 - Euro 22.332,75. = **Euro 126.552,25**

che si arrotondano ad

Euro 127.000,00

diconsì Euro Centoventisettemila/00

Lotto 07 -



VALUTAZIONE compendio immobiliare censito

al NCEU del Comune di



Come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 7, l'appartamento censito con sub. 30 risulta allo stato grezzo. La valutazione attuale viene determinata detraendo dal valore finale, i costi necessari alla sua **ultimazione**, determinati in **complessivi € 20.000,00**.

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
- Abitazione	76	1,00	76,00 mq
- Soffitta	16	0,80	12,80 mq

██████ - Sottotetto	10	0,10	1,00 mq
██████ - Loggia	8	0,20	1,60 mq
██████ - Terrazzo	8	0,15	1,20 mq
██████ - Box auto	18	0,50	9,00 mq
Totale			101,60 mq

Valore Finale: 101,60 mq x 1.700,00 €/mq = **Euro 172.720,00**

Al valore di Euro 172.720,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere **per l'ultimazione delle opere, oltre alla regolarizzazione catastale e urbanistica.**

<i>Costi</i>	<i>Importi</i>
Costi ultimazione lavori appartamento	€ 20.000,00
Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 22.500,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 172.720,00 - Σ costi Euro 22.500,00 = **Euro 150.220,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 150.220,00 x 15% = **Euro 22.533,00**

Euro 150.220,00 - Euro 22.533,00 = **Euro 127.687,00**

che si arrotondano ad

Euro 128.000,00

Lotto 08 -

VALUTAZIONE quota di 1/1 del diritto di usufrutto (in comunione dei beni) compendio immobiliare censito

al NCEU del Comune

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici e SIL mq</i>	<i>Rapp. Mercantile</i>	<i>Sup. Equivalente</i>
- Abitazione	115	1,00	115,00 mq
- Cantina	33	0,50	16,50 mq
- Portico	4	0,30	1,20 mq
- Terrazzo	10	0,30	3,00 mq
- Box auto	31	0,50	15,50 mq
- Giardino	142	0,10	14,20 mq
Totale			165,40 mq

Valore Finale: 165,40 mq x 1.400,00 €/mq = **Euro 231.560,00**

Al valore di Euro 231.560,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale, urbanistica e adeguamento degli impianti tecnologici.**

<i>Costi</i>	<i>Importi</i>
Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 1.000,00

TOTALE Σ COSTI € 4.500,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 231.560,00 - Σ costi Euro 4.500,00 = **Euro 227.060,00**

Da **detto valore**, verrà determinato il **valore della quota di 1/1** del **Diritto di Usufrutto pignorato**.

Tengo precisare, che l'esecutato [REDACTED] di attuali anni

86 (87 anni il 04.08.2023), risulta essere usufruttario per la

quota di 1/2 in comunione legale dei beni con la moglie

[REDACTED] di attuali anni 84 (85 anni il 29.03.2023), e

che la quota pignorata trascritta, è correttamente pari a 1/1

del diritto di usufrutto in comunione legale dei beni, così

come da indirizzo giurisprudenziale di cui alla sentenza della

Corte di Cassazione nr. 6575 del 14.03.2013.

Si precisa che il suddetto Diritto di Usufrutto si estingue con rinuncia, deperimento del bene, non uso o morte dei titolari del diritto, e che il relativo valore è tanto più basso quanto più alta risulta essere l'età del beneficiario di tale diritto.

Così dicendo, sulla base dei coefficienti attualmente in vigore riferiti ad un tasso del 5,00%, **considerata l'età attuale del beneficiario esecutato**, il valore del **Diritto di Usufrutto è pari al 20%** del **valore della proprietà**.

Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 5 %

ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	19,00	95	5
DA 21 - 30 ANNI	18,00	90	10
DA 31 - 40 ANNI	17,00	85	15

DA 41 - 45 ANNI	16,00	80	20
DA 46 - 50 ANNI	15,00	75	25
DA 51 - 53 ANNI	14,00	70	30
DA 54 - 56 ANNI	13,00	65	35
DA 57 - 60 ANNI	12,00	60	40
DA 61 - 63 ANNI	11,00	55	45
DA 64 - 66 ANNI	10,00	50	50
DA 67 - 69 ANNI	9,00	45	55
DA 70 - 72 ANNI	8,00	40	60
DA 73 - 75 ANNI	7,00	35	65
DA 76 - 78 ANNI	6,00	30	70
DA 79 - 82 ANNI	5,00	25	75
DA 83 - 86 ANNI	4,00	20	80
DA 87 - 92 ANNI	3,00	15	85
DA 93 - 99 ANNI	2,00	10	90

Valore Diritto di Usufrutto per la quota di 1/1:

(Valore Proprietà x 20%)

Euro 227.060,00 x 20% = **Euro 45.412,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 45.412,00 x 15% = **Euro 6.811,80**

Euro 45.412,00 - Euro 6.811,80 = **Euro 38.600,20**

che si arrotondano ad

Euro 39.000,00

diconsì Euro Trentanovemila/00

Lotto 09 -

VALUTAZIONE terreni agricoli censiti al CT del

Comune di

Come già indicato in risposta ai precedenti quesiti, le p.lle risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, le p.lle

per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e le p.lle
per la quota di 4/32 del diritto di proprietà. La **valutazione**,
tenuto conto delle reali consistenze riscontrate in fase di
sopralluogo, avverrà sulla base dei reali valori riscontrati nel
rispettivo segmento di mercato e quindi determinata sulla
base della rispettiva quota di proprietà. Come precisato in
risposta al precedente quesito nr. 07, **le p.lle**, ad oggi
area di stoccaggio di materiali edili, sulla base dell'art. 32 comma 5
delle NTA del Vigente Piano Operativo, costituiscono un **lotto libero**
catastralmente individuato, il quale previo Piano Attuativo in
Variante al Piano Operativo in coerenza al Piano Strutturale,
potrebbe essere oggetto di interventi edilizi tramite Permesso
di costruire convenzionato, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14 delle NTA;
- trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis delle NTA.

Ad oggi, tenuto conto delle indagini effettuate e dei colloqui intercorsi con il preposto ufficio comunale, **detto lotto, non ha** di fatto una propria **capacità edificatoria**, può essere definito un "Lotto congelato", in quanto potrebbe essere urbanisticamente sfruttato **solo tramite l'acquisto di crediti edilizi, ad oggi peraltro non presenti nel relativo registro comunale, o trasferimento di SE qualora esistente. Ai fini valutativi**, per

detto lotto "urbano congelato", né agricolo, né edificabile, verrà utilizzato un **valore unitario** in linea con i **valori di resedi pertinenziali** di fabbricati residenziali. Questo per riconoscere un maggior valore rispetto ad un terreno agricolo, considerato l'eventuale futuro sfruttamento edilizio del lotto, seppur remoto e previo complesso iter urbanistico.

VALUTAZIONE p.lle [REDACTED] in proprietà per la quota di 1/1

P.IIa	Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Valore intero	Valore Quota 1/1 eseguita
[REDACTED]	SEMINA ARBOR	108 mq	30,00	€ 3.240,00	€ 3.240,00
[REDACTED]	SEMIN ARBOR	269 mq	30,00	€ 8.070,00	€ 8.070,00
Totale					€ 11.310,00

VALUTAZIONE p.lle [REDACTED] in proprietà per la quota di 2/6

P.IIa	Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Valore intero	Valore Quota 2/6 eseguita
[REDACTED]	SEMIN ARBOR	108 mq	20,00	€ 2.160,00	€ 720,00
[REDACTED]	SEMIN ARBOR	30 mq	20,00	€ 600,00	€ 200,00
Totale					€ 920,00

VALUTAZIONE p.lle [REDACTED] in proprietà per la quota di 4/32

P.IIa	Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Valore intero	Valore Quota 4/32 eseguita
[REDACTED]	SEMIN ARBOR	83 mq	20,00	€ 1.660,00	€ 207,50
[REDACTED]	SEMIN ARBOR	47 mq	20,00	€ 940,00	€ 117,50
Totale					€ 325,00

Σ valori quote pignorate:

$$€ 11.310,00 + € 920,00 + € 325,00 = € 12.555,00$$

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 12.555,00 x 15% = **Euro 1.883,25**

Euro 12.555,00 - Euro 1.833,25 = Euro 10.671,75

che si arrotondano ad

Euro 11.000,00

diconsì Euro Undicimila/00

Quesito nr. 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

- 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;

Risposta Quesito nr. 18

I **beni esecutati** di cui ai Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07 **risultano pignorati** per la quota di **1/1** del **diritto proprietà**. Il Lotto 08 risulta pignorato per la quota di **1/1** del **diritto di usufrutto**. Il Lotto 09 risulta pignorato per la quota di **1/1** del **diritto proprietà** in riferimento alle p.lle [REDACTED]; per la quota di **2/6** del **diritto proprietà** in riferimento alle p.lle [REDACTED]; per la quota di **4/32** del **diritto proprietà** in riferimento alle p.lle [REDACTED]. In riferimento a dette **p.lle** [REDACTED] di cui al **Lotto 09, pignorate in quota**, si precisa che **non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli** sulle quote non pignorate a carico degli altri comproprietari. Inoltre tali particelle, rappresentati porzioni di viabilità, **non risultano divisibili**, e ai fini valutativi si è quindi proceduto alla **valutazione** della sola **quota pignorata** ed in proprietà, quale **mera frazione** del valore stimato per l'intero.

Quesito nr. 19

Nel caso di pignoramento della sola **nuda proprietà** o del solo **usufrutto** determini il valore del diritto pignorato applicando i

Risposta Quesito nr. 19

Come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 18, il solo **Lotto 08** risulta pignorato per la quota di **1/1** del **diritto di usufrutto**. Detto valore, così come determinato in risposta al precedente quesito nr. 17, applicando i coefficienti fiscali, ammonta a complessivi **€ 39.000,00**.

Quesito nr.20

Nel caso di immobili **abusivi e non sanabili** indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Risposta Quesito nr. 20

Come già specificato in risposta al precedente quesito nr. 11, non si è in presenza di **immobili** abusivi, bensì **caratterizzati** dalla **presenza di alcune difformità edilizie**.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 01

Piena proprietà su porzione immobiliare di civile abitazione, sita in comune di [REDACTED], posta al piano terra di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni, e più precisamente appartamento composto da ingresso, soggiorno/cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio, due porticati e resede esclusivo al piano terra. Il tutto integrato da box auto al piano interrato e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [REDACTED].

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [REDACTED]

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]							
[REDACTED]	[REDACTED]							

Confini



VALORE proprietà per l'intero

Euro 104.000,00 diconsì Euro Centoquattromila/00

Come già precisato in risposta ai precedenti quesiti, detto Lotto 01 è oggetto della causa trascritta nei RR.II., Domanda Giudiziale del 28.03.2017, R.P. n. 2979, R.G. n. 4435, esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 15.03.2017, Rep. 2652/2017, tuttora in corso, ed unita alla presente con allegato nr. 26.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 02

Piena proprietà su porzione immobiliare di civile abitazione, sita in comune di [REDACTED], facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni, e più precisamente appartamento composto da ingresso, soggiorno/cucina, servizio

igienico, due camere, due porticati e resede esclusivo al piano terra.

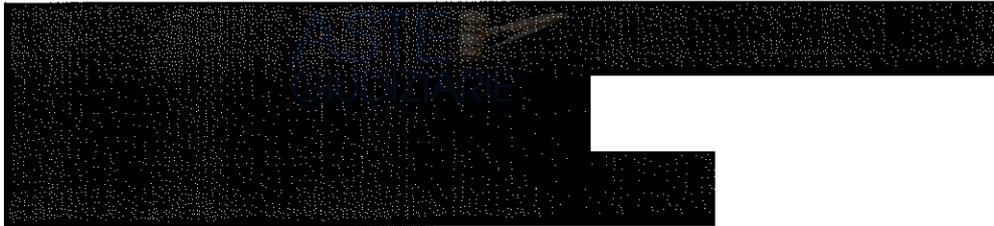
Il tutto integrato da box auto al piano interrato e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [REDACTED].

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [REDACTED]

Fg.	P.lfa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]							
[REDACTED]	[REDACTED]							

Confini



VALORE proprietà per l'intero

Euro 140.000,00 dicono Euro Centoquarantamilla/00°

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 03

Piena proprietà su porzione immobiliare di civile abitazione, sita in comune di [REDACTED], facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni, e più precisamente appartamento composto da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, due camere, porticato e resede esclusivo al piano terra. Il tutto integrato da cantina e box auto al piano interrato, oltre a diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [REDACTED].

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [REDACTED]

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]							
[REDACTED]	[REDACTED]							

Confini

[REDACTED]

VALORE proprietà per l'intero

Euro 146.000,00 dicono Euro Centoquarantaseimila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 04

Piena proprietà su porzione immobiliare di civile abitazione, sita in comune di [REDACTED], facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni, e più precisamente appartamento composto da soggiorno/cucina, servizio igienico, due camere e due loggiati al piano primo. Il tutto integrato da box auto al piano interrato e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [REDACTED].

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [REDACTED]

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita

■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■

Confini



VALORE proprietà per l'intero

Euro 111.000,00 diconsì Euro Centoundicimila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 05

Piena proprietà su porzione immobiliare di civile abitazione, sita in comune di [REDACTED], facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni, e più precisamente appartamento composto da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, terrazzo e loggiato al piano primo; due soffitte, servizio igienico e loggia al piano secondo. Il tutto integrato da box auto al piano interrato e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [REDACTED].

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [REDACTED]

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■

Confini



VALORE proprietà per l'intero

Euro 129.000,00 dicono Euro Centoventinovemila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 06

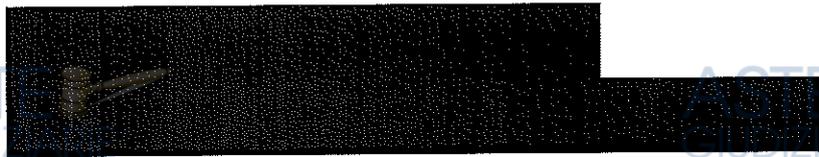
Piena proprietà su porzione immobiliare di civile abitazione, sita in comune di [redacted], facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni, e più precisamente appartamento composto da monocale, servizio igienico, terrazzo e loggiato al piano primo; due soffitte, servizio igienico e loggia al piano secondo. Il tutto integrato da box auto al piano interrato e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [redacted].

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]	[redacted]							
[redacted]	[redacted]							

Confini



VALORE proprietà per l'intero

Euro 127.000,00 dicono Euro Centoventisettemila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 07

Piena proprietà su porzione immobiliare di civile abitazione, sita in comune di [REDACTED], facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni, e più precisamente appartamento composto da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, camera, soffitta, sottotetto, loggia e terrazza al piano secondo. Il tutto integrato da box auto al piano interrato e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [REDACTED].

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [REDACTED]

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]							
[REDACTED]	[REDACTED]							

Confini

[REDACTED]

VALORE proprietà per l'intero

Euro 128.000,00 diconsì Euro Centoventitottomila/00

Quota di 1/1 del diritto di usufrutto su villetta a schiera sita in Comune di [REDACTED], composta da

ingresso, soggiorno, cucina, bagno loggia e terrazzo al piano rialzato; tre camere, bagno e loggia al piano primo; cantina, c.t., scannafosso e garage al piano seminterrato. Il tutto integrato da resede sul fronte e retro del fabbricato.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [REDACTED]

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]							
[REDACTED]	[REDACTED]							

NCEU del Comune di [REDACTED]

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]							

Confini

[REDACTED]

VALORE quota 1/1 del diritto di usufrutto

Euro 39.000,00 diconsi Euro Trentanovemila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 09

Quota 1/1 del diritto di proprietà su due appezzamenti di terreno agricolo attualmente **adibiti a rimessaggio/stoccaggio** materiali edili della superficie complessiva pari a 377 mq, siti in [REDACTED]

[REDACTED]; **quota di 2/6 del diritto di proprietà**

su due appezzamenti di terreno agricolo attualmente **adibiti a**

viabilità della superficie complessiva pari a 138 mq, siti in Comune

di [redacted]; **quota di 4/32 del diritto di**

proprietà su due appezzamenti di terreno agricolo attualmente

adibiti a **viabilità** della superficie complessiva pari a 130 mq, siti in

[redacted].

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

CT del Comune di [redacted]

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]						

Confini

[redacted]

CT del Comune di [redacted]

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]						

Confini

[redacted]

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]						

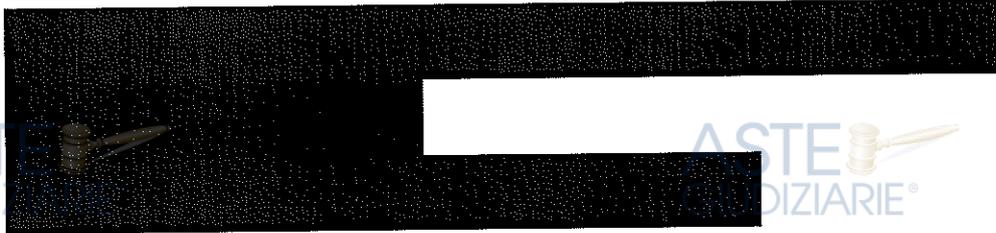
Confini

[redacted]

CT del Comune di

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Confini



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Confini



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Confini



VALORE quota 1/1 di proprietà su p.IIe

quota 2/6 di proprietà su p.IIe

quota 4/32 di proprietà su p.IIe

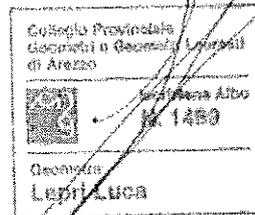
Euro 11.000,00 diconsi Euro Undicimila/00

Nella certezza di aver svolto l'incarico affidatomi, e restando a disposizione **dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Lucia Bruni** per ogni eventuale chiarimento, rassegno la presente relazione peritale integrata dalla documentazione sotto elencata.

Arezzo, 03 Gennaio 2023

L'esperto

Geom. Luca Lepri



Elenco Allegati

- 01 - Titolo di Provenienza Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07;
- 02 - Titolo di Provenienza Lotto 08;
- 03 - Titoli di Provenienza Lotto 09;
- 04 - Documentazione Catastale Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07;
- 05 - Documentazione Catastale Lotto 08;
- 06 - Documentazione Catastale Lotto 09;
- 07 - Documentazione Urbanistica Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07;
- 08 - Documentazione Urbanistica Lotto 08;
- 09 - CDU Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09;

10 - Documentazione Fotografica Lotto 01;

11 - Documentazione Fotografica Lotto 02;

12 - Documentazione Fotografica Lotto 03;

13 - Documentazione Fotografica Lotto 04;

14 - Documentazione Fotografica Lotto 05;

15 - Documentazione Fotografica Lotto 06;

16 - Documentazione Fotografica Lotto 07;

17 - Documentazione Fotografica Lotto 08;

18 - Documentazione Fotografica Lotto 09;

19 - Visure Agenzia del Territorio di Arezzo, Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (elenco Ispezioni e Note), Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09;

20 - Certificato di Residenza Storica, di Famiglia ed Estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio eseguito;

21 - Regolamento di Condominio, Ripartizione gestione ordinaria 01.01.2021/31.12.2021 e Comunicazione amministratore del 24.10.2022 Lotto 08;

22 - MCA (Market Comparison Approach);

23 - Perizia Anonima;

24 - Decreto di nomina Esperto e Custode Giudiziario;

25 - Recapito telefonico eseguito;

26 - Domanda Giudiziale gravante sul Lotto 01;

27 - Spese sostenute.