

TRIBUNALE DI AREZZO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA RODINO' di MIGLIONE

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.170/2022

PARTI:

AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY SPA



CTU Geom. Stefano Fratini

Via Roma, 125

52025 Montevarchi (AR)

Tel. 055/980810 – stefano@studiotecnicofratini.com

stefano.fratini@geopec.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il Sottoscritto **Geom. Stefano Fratini** iscritto al Collegio dei Geometri di Arezzo al n. 1068 e con Studio Tecnico posto in Montevarchi, Via Roma nc. 125, in riferimento all'incarico affidatomi nell'udienza del giorno 16.03.2023, si appresta a sviluppare la propria relazione di stima, rispondendo alle richieste sotto riportate.

QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.

567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative

all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del

pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali

e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore

procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione

ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle

certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali

regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza)

con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio,

regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive

al pignoramento;

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al

pignoramento; qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio,

accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai

sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la

circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore

procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto

introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto

l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato,

acquistato mortis causa;

Verificata la completezza della documentazione ex art.567 C.P.C. da i documenti fornitomi:

documentazione catastale (elencata integralmente al quesito 2), documentazione ipotecaria

ventennale (elencata integralmente al quesito 3), che risultano completi.

Si dichiara inoltre che

- i beni sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e sui registri immobiliari,

eccetto il nominativo dell'esecutato la cui problematica sarà descritta al quesito 13.

- dati catastali indicati nel pignoramento risultano corretti;

- le note di trascrizione dei titoli di trasferimento o di eventuali servitù o altri vincoli trascritti

sono stati verificati e in merito a quest'ultimo punto, si riscontra che non è presente il

Regolamento Condominiale;

- che vi è continuità nelle trascrizioni antecedentemente il pignoramento.

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca. ove non

depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato

o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del

titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

La documentazione è stata completamente reperita ed allegata:

- Abitazione ubicata nel Comune di Bibbiena – V.le Michelangelo.

Foglio 27, Particella 161, Sub.30, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 5, Piano

quinto, Superficie catastale totale mq. 111, escluse aree scoperte 109, Rendita Euro

284,05.

- Garage ubicato nel Comune di Bibbiena – V.le Michelangelo.

Foglio 27, Particella 161, Sub. 16, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq, Piano Terra,

Superficie catastale mq. 22, Rendita Euro 54.23.

(All. 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5 – 2.6 – 2.7)

Pratiche Edilizie

- Ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, che l'opera

è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non

sono state eseguite opere edilizie o mutamenti di destinazione d'uso che abbiano

comportato licenza, concessione, o nulla osta edilizio eccetto che per:

- Autorizzazione Edilizia n° 42 del 15.04.1995 per "rifacimento terrazze e facciate nel

fabbricato condominiale" intestata a [REDACTED];

- CILAS per interventi di efficientamento energetico passivo e opere di rinforzo

strutturale e monitoraggio sismico di cui all'art. 119 del DL 34/2020, Prot. 19554 del

30.09.2022, con fine dei lavori prot. 4804 del 07.03.2024.

Pratiche edilizie correlate allegata sotto la lett. "2.8 – 2.9".

Provenienze:

- Atto di Compravendita del 09.11.2004, Notaio Dr. Francesco Pane Rep. 46127 –

Racc. 9081;

Le parti [REDACTED] (parte venditrice), [REDACTED] (parte acquirente)

(All. 2.10);

- Atto di Compravendita del 06.03.1996, Notaio Dr. Francesco Pane, Registrato ad

Arezzo il 22.03.1996, al n. 843 e trascritto il 08.03.1996 al n. 3287/2402 con il quale

la sig.ra Bellacci Elena, in esclusione dal regime di comunione legale, acquistava (dalla

sig.ra Donatini Lidia), la piena proprietà dell'immobile.

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,

domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione,

ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il

suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento

urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione,

obbligazioni propter rem ecc.), indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici,

o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

Elenco Iscrizioni e Trascrizioni:

01.1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/2004 - Registro Particolare 14182 Registro

Generale 22458 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Repertorio 46527/9801 del

09/11/2004.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BIBBIENA(AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

01.2) ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2004 - Registro Particolare 4757 Registro Generale

22459 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Repertorio 46528/9802 del 09/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in BIBBIENA(AR)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1941 del 20/09/2024

01.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2022 - Registro Particolare 13181 Registro

Generale 17689 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI

AREZZO Repertorio 2528 del 20/09/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BIBBIENA(AR)

01.4) ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2024 - Registro Particolare 1941 Registro Generale

15740 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Repertorio 46528/9802 del 09/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BIBBIENA(AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4757 del 2004

Documentazione Ipotecaria (All. 3 – 3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4).

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi

resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non

opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il

relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato;

Il quartiere oggetto di procedura fa parte del condominio denominato "Grattacielo" ed

amministrato da Brami Marcello. L'Amministratore mi ha inviato l'estratto conto fino alla data

del 04.02.2025, ove risulta un passivo di €. 8.031,95.

(Allegato 4)

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;

Non è stata rilevata l'esistenza di altri diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche. Lo scrivente non è venuto a conoscenza di eventuali cause pendenti o di usi civici a carico del proprietario.

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

Non risultano pendenze relative a domande trascritte.

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);

Non risultano domande giudiziali relative a domande trascritte.

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

Non risultano atti di asservimento urbanistico

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

Non risultano pesi o limitazioni d'uso, eccetto un contratto d'affitto sottoscritto dal [REDACTED] con il sig. [REDACTED] in data 11.04.2024, registrato in data 17.04.2024 al n. 002307 – serie T3, Cod. identificativo TZD24T002307000RI.

(Allegato 6.1)

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a

cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;

Non sono state reperite ulteriori iscrizioni.

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Non sono emersi ulteriori pignoramenti o altre trascrizioni.

- le difformità urbanistico-catastali;

Difformità urbanistiche:

- Costruzione dell'edificio risulta antecedente il 1967, ma la pratica edilizia non risulta rintracciabile presso gli archivi del Comune.

- Autorizzazione Edilizia n° 42 del 15.04.1995 per il rifacimento delle terrazze, ove non vi sono elaborati grafici

- CILAS per interventi di efficientamento energetico passivo e opere di rinforzo strutturale e monitoraggio sismico di cui all'art. 119 del DL 34/2020, Prot. 19554 del

30.09.2022, con fine dei lavori prot. 4804 del 07.03.2024, ove non vi è riportato alcun elaborato grafico.

Ciò premesso, non potendo aver riscontro della cronistoria edilizia completa dell'edificio, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001, si ritiene che ad oggi, lo stato legittimo sia "desumibile

dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.."; pertanto, sulla scorta di quanto allegato e dalle

planimetrie catastali, ad oggi, risultano modeste difformità urbanistiche ed edilizie consistenti in:

- tamponatura interna della finestra del locale camera e non corretta rappresentazione della parete tra il bagno e la camera.

(Allegato 11.1)

Difformità Catastali:

- A livello di planimetria catastale, il quartiere risulta correttamente rappresentato eccetto che, per quanto sopra descritto. Oltre a questo, è da precisare che l'edificio condominiale nella sua interezza, risulta essere stato interessato ad interventi condominiali di efficientamento energetico e miglioramento sismico come indicato nel precedente periodo e secondo le disposizioni di cui all'artt. 86 e 87 della legge di Bilancio 2024, "chi ha usufruito del superbonus 110% è tenuto ad aggiornare i dati catastali, qualora venga calcolato che l'intervento possa aver aumentato del 15% il valore della rendita dell'U.I.

Pertanto, risulta necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, tenendo in considerazione, che oltre alle lievi ed ininfluenti modifiche interne ai fini della rendita, anche dell'aspetto dell'esecuzione del superbonus all'intero edificio, il che dovrebbe essere valutato attentamente a livello dell'intero condominio. Pertanto, lo scrivente prima di redigere la variazione catastale, preferisce un eventuale ordine del Giudice a procedere e comunque la spesa per tale operazione è stata decurtata dal valore, come indicato al quesito 17.

Infine, l'intestazione della visura catastale non corretta ed è stata già consegnata l'istanza di correzione in fase di lavorazione.

(Allegati 11.1 – 6.2)

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni

compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi

se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Descrizione:

- **Abitazione** ubicata nel Comune di Bibbiena – V.le Michelangelo 28.

Foglio 27, Particella 161, Sub.30, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 5, Piano quinto, Superficie catastale totale mq. 111, escluse aree scoperte 109, Rendita Euro 284,05.

Trattasi di quartiere posto al quinto piano di un edificio condominiale di vecchia costruzione, composto da un ingresso posto a sinistra di chi sale le scale condominiali, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e terrazzo; il tutto per una superficie lorda di circa mq. 109 oltre accessori.

Le finiture sono in gran parte dell'epoca di costruzione, come buona parte degli impianti, ma l'appartamento, nonostante sia vetusto, risulta visivamente abitabile.

- **Garage** ubicato nel Comune di Bibbiena – V.le Michelangelo.

Foglio 27, Particella 161, Sub. 16, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq, Piano

Terra, Superficie catastale mq. 22, Rendita Euro 54.23.

Il garage posto al piano terra risulta accessibile (accesso carrabile), dal resede condominiale e collegato direttamente con l'androne condominiale, sempre al Piano

Terra per una superficie lorda di circa mq. 23.

- **Parti Condominiali:** Le unità immobiliari sopradescritte sono comprensive delle parti condominiali e per precisione, il resede, il vano caldaia, il vano scale ed il vano ascensore condominiale.

Tutti questi beni condominiali non hanno una propria identificazione catastale (**non sono censiti con il proprio identificativo come BCNC**).

(Allegato 7)

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel

pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la

sua univoca identificazione;

I dati catastali indicati nel pignoramento risultano esatti, eccetto che per il nominativo del proprietario (V.si quesito 13).

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione

del bene;

I dati consentono la corretta individuazione del bene.

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in

precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del

compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento non necessitano della ricostruzione storica catastale.

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad

eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il

consenso del proprietario;

- Le planimetrie non sono correttamente aggiornate, per salvo quanto già descritto al quesito

6. Il costo stimato per la variazione catastale ammonta ad €. 500,00 compreso spese.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel

caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

- Art. 12 Regolamento Urbanistico (Zona B DM 1444/68).

- Art. 12.6 - Sottoclasse B1 - Insediamenti residenziali densi e continui.

(Allegato 10 – R.U.)

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;

Come indicato nel quesito 6) le pratiche presentate per questo immobile sono le seguenti:

- Costruzione dell'edificio risulta antecedente il 1967, ma essa non risulta

rintracciabile.

- Autorizzazione Edilizia n° 42 del 15.04.1995 per il rifacimento delle terrazze, ove non

vi sono elaborati grafici

- CILAS per interventi di efficientamento energetico passivo e opere di rinforzo

strutturale e monitoraggio sismico di cui all'art. 119 del DL 34/2020, Prot. 19554 del

30.09.2022, con fine dei lavori prot. 4804 del 07.03.2024, ove non vi è riportato alcun

elaborato grafico.

Ciò premesso, si ritiene che l'irregolarità della tamponatura della finestra sia sanabile con una

semplice CILA TARDIVA (art. 135 L.R. 65/2014) in quanto non trattasi di modifica

prospettica o strutturale e che il rapporto di areoilluminazione naturale risulta

verificato. La non corretta rappresentazione del pilastro tra il locale bagno e camera

rappresentata nella planimetria catastale, come le altezze dei vari locali risultano

rientrare nell'art. 34bis comma 2 bis come "errore materiale di rappresentazione

progettuale" o nelle relative tolleranze.

(V.si Allegato 11.1)

Il costo complessivo tra sanzioni e progettazione è stimato in €. 3.000.

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;

L'immobile alla data del pignoramento era occupato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di

comodato gratuito stipulato il 30.12.2020 e registrato presso AdE Arezzo il 08.11.2021 Serie

3 N. 37 (allegato 12.1).

Successivamente il sig. Gazi, ha stipulato un contratto d'affitto sottoscritto dallo stesso con il

sig. [REDACTED] in data 11.04.2024, registrato in data 17.04.2024 al n. 002307 – serie

T3, Cod. identificativo TZD24T002307000RI valido fino al 31.03.2028 automaticamente

rinnovabile (Allegato 6.1).

Come già anticipatamente trasmesso in data 15.02.2025, l'indennità di occupazione è stata

quantificata in €. 248.30 (All.to 12.2).

13) allegghi, 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;

Si precisa, innanzi tutto che l'esecutato fino alla data del 20.02.2005 è stato registrato in

anagrafe con le seguenti generalità:

[REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nato a [REDACTED]

Dal 21.02.2005, ha invertito il nome con il cognome (probabilmente per un'errata

registrazione del passaporto) e le nuove generalità sono:

[REDACTED], nato a [REDACTED]

(All.ti 13.1 e 13.2)

Pertanto, dopo aver reperito le presenti informazioni, è stato possibile reperire anche i

certificati allegati dal 13.3 al 13.9.

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);

L'esecutato risulta sposato e residente all'estero con l'intera famiglia.

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;

predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192

(come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico

amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della

predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Gli impianti elettrico, idrico ed idrotermosanitario, sono vetusti ma funzionanti, ma per le

varie certificazioni risultano necessari adeguamenti stimati in €. 3.000 circa.

L'APE del quartiere non è stato reperito e a seguito dei lavori del Superbonus e risulta difficile

redigerlo a causa degli interventi di efficientamento energetico complessivi del condominio e

recentemente ultimato.

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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.);

I beni potrebbero essere venduti separatamente (appartamento e garage), tuttavia, è parere

dello scrivente che, se venduti separatamente, potrebbero avere un deprezzamento.

Comunque, la valutazione di entrambe è riportata nella stima al quesito successivo.

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 ultranovenne, 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;

- Abitazione (da sanare nelle modalità indicate al precedente quesito 11).

In riferimento al valore dell'immobile oggetto di detta esecuzione, lo scrivente, sulla base dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai valori dell'osservatorio immobiliare (OMI) che valutano in questa zona valori compresi tra €.

900/mq. e € 1.200/mq per abitazioni civili in normale stato; alla loro ubicazione, alle caratteristiche dimensionali, ed all'epoca di costruzione, fanno sì che l'immobile abbia un buon apprezzamento sul mercato immobiliare.

I dati così dedotti e rapportati alla univoca consistenza della superficie commerciale calcolata come previsto dalla DPR 138/98 e più precisamente per mq. 114 circa relativi al quartiere più

accessori, lo scrivente stima il quartiere con il più probabile valore di mercato medio in €. 1.000,00/mq di superficie commerciale per l'appartamento e di circa €. 600,00/mq per i relativi accessori di pertinenza, il tutto per un totale complessivo di €. 127.800 (Centoventisettemilaottocento/00) circa.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile con relativo ulteriore abbattimento del 15% circa, dovuto all'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive è di circa €. 108.630 (Centoottomilaseicentotrenta/00).

Considerando quanto stimato ai quesiti 4, 6, 11 e 16, per le spese condominiali arretrate, la variazione catastale e correzione dell'intestazione, Sanatoria Edilizia e certificazione impianti con adeguamenti, le spese ammonterebbero ad €. 14.531,95.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è di circa €. 95.000,00

(Novantacinquemila/00).

Allegato 17.1 (Stima comparativa e analitica)

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non

pignorate a carico di tutti i comproprietari;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei

singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una

volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente

pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati

dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il

giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.;

fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per

l'intero immobile

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

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;

Il pignoramento è stato effettuato per la piena proprietà.

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno al netto dei costi di

demolizione

Non esistono immobili abusivi.

Tanto doveva lo scrivente, ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per

qualsiasi chiarimento possa occorrere.

Montevarchi, 12 aprile 2025

II CTU

(Geom. Stefano Fratini)