

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N. 18/2022

Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Migliore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

promossa da

contro :

Redatta : Dott. Arch. Roberto TIZZANINI

ARCH. ROBERTO TIZZANINI II. EE. VIA UMBRO CASENTINESE N° 131 - 52012 BIBBIENA (AREZZO)

Tel./Fax 0575/593980 mobile 335/6868170 E-mail : roberto.tizzanini@awn.it roberto.tizzanini@archiworldpec.it

Cod. Fis. TZZ RRT 67D03 A851K P. IVA 01611930510

Io sottoscritto Arch. Roberto Tizzanini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n. 412, con studio in Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n. 131, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Arezzo in data 25/10/2022 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni, assunto l'incarico prestando Giuramento di rito in data 3/11/2022, a seguito di quanto svolto per accertamenti e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che segue.

Il sottoscritto quindi, presa visione degli atti e del Fascicolo Elettronico depositato in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, in concerto con il custode giudiziario come da istruzioni impartite dal G.E., in data 29/11/2022 alle ore 15.30 ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo all'accesso del compendio oggetto della valutazione.

Ricognizione con esito positivo, alla presenza del custode giudiziario Dott. e sig., si è proceduto all'ispezione esterna ed interna dell'immobile, con l'esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare idonee visure presso gli sportelli della Conservatoria dei RR.II., del Catasto e presso gli Uffici del Comune di Arezzo.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente riporta le risposte ai quesiti posti.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

Quesito n. 1:

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 idonei.*

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;*

Dall'esame della documentazione prodotta in atti, costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata in data 14 febbraio 2022 dal Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), si evince la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Lo scrivente a seguito delle verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari e catasto può affermare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- che i dati catastali corrispondono alle certificazioni catastali e ai dati indicati nell'atto di pignoramento (identificativo catastale e dati classamento ed estimativi);
- che il titolo di provenienza è l'atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo del 18 dicembre 1998, repertorio n. 70173/7577, trascritto ad Arezzo il 31/12/1998 ai n.ri 18260/12565, mediante il quale a acquista il bene in oggetto dalla società ;
- che successivamente al pignoramento non risultano né trascrizioni pregiudizievoli né altre iscrizioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento in base a quanto risulta dalla certificazione notarile;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Lo scrivente dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio di Arezzo, ha effettuato le visure catastali del bene ed ha acquisito:

- visura per soggetto;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;

Lo scrivente ha effettuato le verifiche urbanistiche al Comune di Arezzo, settore urbanistica, relative alle pratiche edilizie al bene eseguito.

La costruzione del fabbricato generale di cui l'immobile eseguito fa parte è stato realizzato in virtù delle seguenti titoli:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 9, 10 e 11 in data 22 giugno 1969;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 720 e 721 in data 1 ottobre 1971;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 128, 129, 130 e 131 in data 8 marzo 1972;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 223, 224, e 225 in data 18 aprile 1972;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo n. 434 in data 12 luglio 1972;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo n. 518 in data 18 agosto 1972;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 545 e 546 in data 18 agosto 1972;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 826, 827 e 828 in data 22 dicembre 1972;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo n. 104 in data 22 febbraio 1973;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo n. 244 in data 11 aprile 1973;

- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 384 e 385 in data 4 giugno 1975;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 400 rilasciata in data 13 giugno 1997;
- **Concessione Edilizia per ristrutturazione n. 273/98 rilasciata in data 24 aprile 1998;**
- Denuncia Inizio Attività Edilizia ai sensi della leggi 493/93 e 662/96 in data 2 luglio 1998 e 30 ottobre 1998;
- Per l'unità immobiliare esecutata è stato rilasciato "Certificato di Agibilità" dal Comune di Arezzo il 29/01/1999, Prot. Generale 2299/1999, Registro Agibilità Certificato N. 19821.

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 delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 26/06/2006 ai numeri 13220/2640 per Euro 180.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 90.000,00 a favore di _____, domicilio ipotecario eletto _____ e contro _____ (AR) codice fiscale _____
- 2) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 09/12/2008 ai numeri 23748/4301 per Euro 280.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 140.000,00 a favore di _____, domicilio ipotecario eletto Via _____, codice fiscale _____ e contro _____; codice fiscale _____
- 3) Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 06/04/2017 ai numeri 5054/692 per Euro 200.988,90 di cui per capitale Euro 100.494,45 a favore di _____, domicilio ipotecario eletto _____, codice fiscale _____ e contro _____; codice fiscale _____
- 4) Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04/07/2018 ai numeri 10946/1449 per Euro 63.074,76 di cui per capitale Euro 31.537,38 a favore di _____, domicilio ipotecario eletto _____, codice fiscale _____ e contro _____; codice fiscale _____
- 5) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Arezzo in data 14/02/2022 ai numeri 2246/1654 a favore di _____, codice fiscale _____ e contro _____; codice fiscale _____

Per quanto concerne i vincoli, gravami, convenzioni, altri pesi o limitazioni d'uso ecc.. si segnala:

- che non sono stati riscontrati vincoli artistici e storici;
- che non risultano vincoli sovraordinati e beni paesaggistici.

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;

La porzione immobiliare pignorata fa parte di organismi condominiali costituiti e dotati di regolamento condominiale, poiché parte di un fabbricato composto da varie unità immobiliari.

Ci sono oneri di natura condominiale.

Il bene pignorato ha quote di comproprietà sulle parti comuni indivise del fabbricato per:

- 91/1000 (novantuno millesimi) di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato;
- 27/1000 (ventisette millesimi) sulla viabilità comune individuata dalla particella 695 subalterni 22 e 38 del foglio 37 sezione B, che costituiscono pertinenze delle unità immobiliari cui sono a servizio;
- 18,5/1000 (diciotto virgola cinque millesimi) alla manutenzione ordinaria e straordinaria e illuminazione esterna della viabilità comune individuata alla particella 695 subalterni 22 e 38 del foglio 37 sezione B;

Risultano da gli atti spese condominiali non pagate per euro 11.383,09 (undicimilatrecentotantatre virgola nove) + spese, come da Decreto Ingiuntivo nr. 1288/2021 del 28/12/2021 del Tribunale di Arezzo che ingiungeva a il pagamento complessivo di euro 12.881,19 (dodicimilaottocentottantuno virgola diciannove) più spese di registrazione, interessi e oneri legali per circa 1.000,00 euro.

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 risultano diritti od usi civici. Il bene pignorato non è gravato da censo o livello.

Il diritto della a sul bene pignorato è di intera proprietà.

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

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della



ASTE GIUDIZIARIE casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisisce copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

Le formalità esistenti sul bene sono elencate in risposta al punto 3 che precede.

I costi necessari alla cancellazione delle formalità esistenti sui beni pignorati sono i seguenti:

- cancellazione iscrizione ipotecaria del 22/06/2002, Registro Particolare 2640, Registro Generale 13220, per concessione a garanzia mutuo per la somma di euro 90.000,00; euro 94,00 (novantaquattro/00) imposta di bollo e tassa ipotecaria; euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00) imposta ipotecaria;
- cancellazione iscrizione ipotecaria del 09/12/2008, Registro Particolare 4301, Registro Generale 23748, per concessione a garanzia mutuo per la somma di euro 140.000,00; euro 94,00 (novantaquattro/00) imposta di bollo e tassa ipotecaria; euro 700,00 (settecento/00) imposta ipotecaria;
- cancellazione iscrizione ipotecaria amministrativa del 06/04/2017, Registro Particolare 692, Registro Generale 5054, per iscrizione a ruolo per la somma di euro 100.494,45; euro 94,00 (novantaquattro/00) imposta di bollo e tassa ipotecaria; euro 502,00 (cinquecentodue/00) imposta ipotecaria;
- cancellazione iscrizione ipotecaria amministrativa del 04/07/2018, Registro Particolare 1449, Registro Generale 10946, per iscrizione a ruolo per la somma di euro 31.537,38; euro 94,00 (novantaquattro/00) imposta di bollo e tassa ipotecaria; euro 200,00 (duecento/00) imposta ipotecaria;
- cancellazione verbale di pignoramento immobili, nota trascrizione del 14/02/2022, Registro Particolare 1654, Registro Generale 2264; euro 294,00 (duecentonovantaquattro/00);

Per un totale di circa **euro 2.518,00** (duemilacinquecentodiciotto virgola zero)

Non risultano vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente.

Da apposita visura telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo in data 15 novembre 2023, non risultano pendenze o altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento.

Per quanto concerne oneri reali, servitù, pesi o limitazioni d'uso si segnala:

- che il bene pignorato ha accesso, pedonabile e carrabile, dalla strada pubblica (Via Piero Calamandrei) attraverso la viabilità comune individuata dalla particella 695 subalterni 22 e 38 del foglio 37 sezione B che costituiscono le pertinenze delle unità immobiliari cui sono a servizio;

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;**

L'immobile pignorato consiste in un laboratorio ad uso artigianale facente parte di un fabbricato più ampio con più unità immobiliari ubicato in via Calamandrei n. 243/A posto a piano terra composto da ufficio, due bagni con antibagno, 6 vani, n. 2 sottoscala e laboratorio, esternamente è presente un resede di proprietà, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana, al foglio di mappa 37, particella n. 695, sub. 46 zona censuaria 2, categoria C/3, classe 6, consistenza di 247 mq e rendita catastale pari ad Euro 701,61.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria depositata in data 05/10/2000, con Variazione n. T341463;

A piano terra la unità immobiliare sviluppa la superficie utile totale di mq 238 con altezza di 3.10 mt con un resede esterno di circa 91.00 mq. La unità è composta da laboratorio di 123.80 mq, N. 2 bagni e locale esposizione merci e ufficio di 40.30 mq, locale archivio di 22.10 mq, disimpegno di 7.50 mq, n.3 depositi per una superficie di 28.70 mq e magazzino di 16.15 mq.

Le finiture interne ed esterne sono di media fattura.

Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento sono presenti e conformi alle normative presenti al momento della loro realizzazione.

Il fabbricato dove è ubicato il bene in oggetto è stato realizzato tra il 1967 e il 1973 con strutture in prefabbricato, pilastri in acciaio e pannellature prefabbricati, la copertura è composta da pannelli in lamiera coibentata ed è stata oggetto di ristrutturazione nel 2019 e il solaio interpiano è prefabbricato in acciaio.

L'immobile ha quote di comproprietà sulle parti comuni indivise del fabbricato per:

- 91/1000 (novantuno millesimi) di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato;
- 27/1000 (ventisette millesimi) sulla viabilità comune individuata dalla particella 695 subalterni 22 e 38 del foglio 37 sezione B, che costituiscono pertinenze delle unità immobiliari cui sono a servizio;
- 18,5/1000 (diciotto virgola cinque millesimi) alla manutenzione ordinaria e straordinaria e illuminazione esterna della viabilità comune individuata alla particella 695 subalterni 22 e 38 del foglio 37 sezione B;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Esaminati gli atti catastali e la certificazione notarile sostitutiva si è potuta accertare la generale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento; si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di provenienza e che gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento identificano esattamente i beni esegutati.

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;

Dall'esame dei documenti catastali, quali visure, planimetrie dell'unità immobiliare, estratto di mappa ecc.. si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e comune e lo stato dei luoghi.

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

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, nel S.I.T. della Cartografia interattiva, classifica l'area in cui ricade l'immobile pignorato nei "Sistemi, sottosistemi ed ambiti – sistema della produzione – sottosistema P1 produttivo industriale", in "Zone territoriali omogenee D, zone destinate a insediamenti industriali, artigianali e commerciali" e "Tipologie insediative r (tessuti produttivi)".

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica del terreno di pertinenza dell'immobile pignorato in quanto di estensione inferiore a mq. 100,00 di superficie.

*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;*

Dopo le necessarie ricerche urbanistiche-edilizie presso l'ufficio urbanistica del Comune di Arezzo, esaminata la documentazione in atti, a seguito delle verifiche e rilievi svolti sull'immobile, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 9, 10 e 11 in data 22 giugno 1969;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 720 e 721 in data 1 ottobre 1971;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 128, 129, 130 e 131 in data 8 marzo 1972;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 223, 224, e 225 in data 18 aprile 1972;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo n. 434 in data 12 luglio 1972;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Arezzo n. 518 in data 18 agosto 1972;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 545 e 546 in data 18 agosto 1972;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 826, 827 e 828 in data 22 dicembre 1972;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo n. 104 in data 22 febbraio 1973;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo n. 244 in data 11 aprile 1973;
- Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Sindaco di Arezzo nn. 384 e 385 in data 4 giugno 1975;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 400 rilasciata in data 13 giugno 1997;
- **Concessione Edilizia per ristrutturazione n. 273/98 rilasciata in data 24 aprile 1998;**
- Denuncia Inizio Attività Edilizia ai sensi della leggi 493/93 e 662/96 in data 2 luglio 1998 e 30 ottobre 1998;
- **Certificato di Agibilità** rilasciato dal Comune di Arezzo il 29/01/1999, Prot. Generale 2299/1999, Registro Agibilità Certificato N. 19821;

Non risultano altri titoli edilizi né altre domande in sanatoria per l'immobile pignorato. Dal confronto con lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici raccolti in Comune, si riscontra la sostanziale conformità del bene pignorato con i titoli edilizi stessi.

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 risulta libero, sono presenti solo gli arredi e scaffalature, ecc.. nella disponibilità della

1.

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;

Trattandosi di bene di proprietà di società di capitali non si presenta tale fattispecie.

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);

Per il bene in oggetto non si presenta tale fattispecie.

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;

Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento sono presenti e conformi alle normative presenti al momento della loro realizzazione.

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.);

Viste le caratteristiche del bene non si ritiene vantaggioso per la procedura il frazionamento in più lotti; in particolare si ritiene che essendo il fabbricato artigianale (p.lla 695, sub 46) privo di finestrate laterali e di modesta consistenza solo 247 mq. con due ingressi principali e resede esclusivo, possa essere utilizzato solo per tale scopo.



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;

Considerato che l'unità immobiliare Catastalmente e Urbanisticamente è conforme alle planimetrie presenti agli uffici competenti e che come descritto gli impianti sono funzionanti e le finiture sono nella media, si procede alla determinazione del valore presunto di mercato senza applicare nessun coefficiente di riduzione.

Valore medio rilevato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023: Valore minimo 510 €/mq, Valore Max 820 €/mq

Superficie Utile unità immobiliare:	238.00 mq
Superficie Resede	91.00 mq
Valore medio tra 510€/mq e 820€/mq:	665.00 €/mq
Coefficiente di riduzione resede:	0.05

Quindi:

Valore unità immobiliare:

238.00 mq x 665.00 €/mq =	158.270,00 €
91.00 mq x 0.05 x 665 €/mq =	3.027,75 €
Totale:	161.295,75 €

Il valore dell'unità immobiliare sarà arrotondata per difetto a 161.000,00 €



Non si ritiene utile verificare la congruità dei valori stimati con altri metodi estimativi, ad esempio quello della capitalizzazione della rendita, in quanto non è basato su reali elementi oggettivi: la rendita ritraibile dai beni dovrebbe essere assunta arbitrariamente a causa della mancanza di un mercato stabile degli affitti per tali beni, così pure il tasso di capitalizzazione dovrebbe essere assunto a giudizio del tecnico estimatore.

I valori stimati risentono dell'andamento negativo del mercato immobiliare per le note condizioni economiche negative che ancora non sono state del tutto superate.

Le spese insolute per quote condominiali sommano a circa euro 14.000,00

Il valore dell'unità immobiliare al netto delle spese condominiali arrotondata per difetto e' di 147.000,00 euro.

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.; fomisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

L'immobile è pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non è abusivo e lo stato dei luoghi è conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.



Documentazione allegata:

01. ALLEGATO

- 01.1 Estratto di Mappa;
- 01.2 Visura Immobiliare;
- 01.3 Planimetria Catastale Immobiliare;
- 01.4 Stralcio Regolamento Urbanistico;
- 01.5 Certificato Agibilità Immobiliare;

02. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;



Bibbiena li 16/11/2023



Il tecnico
Arch. Roberto Tizzanini

