

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE PROMOSSA DA “
” NEI CONFRONTI DELLA



Ruolo Generale n° 20/2019 Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Arezzo



L'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione tra la “

” e la Soc. “

”, con suo decreto del

24/05/2019 nominava il sottoscritto con studio in

Bibbiena (AR) Via Timossi n° 12, iscritto al Collegio dei Geometri della

Provincia di Arezzo al n° 946, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione

immobiliare di cui in oggetto; conferendo allo stesso l'incarico di consulenza

tecnica, fissando per il giorno 07/04/2020, successivamente spostato al

17/06/2020, la data per l'audizione del debitore e delle altre parti, degli

eventuali altri comproprietari, dei creditori aventi diritto di prelazione, ex art.

569 c.p.c., e per l'eventuale emanazione dell'ordine di liberazione.

In seguito lo scrivente Ctù, viste le problematiche legate al Covid19, ha

richiesto ed ottenuto dal G.E. varie proroghe dei termini di consegna

dell'elaborato peritale.

Previo giuramento di rito al Consulente Tecnico di Ufficio venne conferito

l'incarico di rispondere ai quesiti sotto elencati.

QUESITO 1

Verifichi l'esperto la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative

all'immobile pignorato ...oppure certificato notarile attestante le risultanze

catastali...) 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 verificare:

- *La corretta individuazione dei beni in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari ;*
- *I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza\non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (..) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successiva al pignoramento;*
- *Se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento : qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempi, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni (..) l'esperto dovrà segnalarlo 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;*

La parte procedente l'esecuzione ha allegato all'istanza la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla verifica di tale documentazione e dopo aver eseguito visita di sopralluogo, è stata rilevata la presenza nei terreni posti nel Comune di MONTENAPOLITANO di cui al fg. 17 dalle part.le originarie n. 79 e 80, di un edificio, mentre invece il pignoramento e la relativa trascrizione è stata

effettuata esclusivamente al Catasto Terreni (in quanto l'immobile risultava censito unicamente al Catasto Terreni).

Lo scrivente quindi, su incarico del G.E., ha provveduto alla denuncia di accatastamento dell'immobile al Catasto Fabbricati, mediante l'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo del Tipo Mappale prot. n° AR0075094 del 21/12/2020 (con la creazione delle particelle n° 98, 99, 101 in sostituzione dell'originarie part.lle n° 79, 80) oltre alla successiva approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo della Denuncia di Accatastamento (riguardante il fabbricato, ora identificato dalla sola part.lla n° 98) prot. n° AR0075988 del 31/12/2020; a seguito della correzione dell'individuazione catastale di tutti i beni posti nel Comune di Montemignai lo scrivente ha richiesto al G.E. di incaricare il creditore procedente al fine di effettuare la correzione dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione.

Quindi a seguito di tale aggiornamenti, risultano corretti i dati catastali e quelli dei registri immobiliari, mentre deve essere ancora aggiornato l'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, risulta la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, delle note di trascrizione e dell'atto di provenienza, così come sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .

QUESITO 2

*Integri la documentazione eventualmente mancante, **acquisendo**, ove non depositati; a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione edilizia in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, **copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.***

Lo scrivente ha provveduto a richiedere ed ottenere dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Arezzo le mappe catastali dei beni pignorati, posti in Comune di CAVRIGLIA, Frazione Santa Barbara e nel Comune di MONTEMIGNAIO, Località Secchieta-Crocevecchia.

Si precisa comunque che, relativamente agli immobili posti in Comune di MONTEMIGNAIO, Località Secchieta-Crocevecchia, essendo stata riscontrata la presenza di un fabbricato anziché del solo terreno (l'immobile risultava censito unicamente al Catasto Terreni), lo scrivente, su incarico del G.E., ha provveduto alla denuncia di accatastamento dell'immobile al Catasto Fabbricati con specifica pratica Pregeo, Tipo Mappale prot. n° AR0075094 del 21/12/2020, e successiva pratica Docfa prot. n° AR0075988 del 31/12/2020, attribuendo a tale edificio la Categoria F3, fabbricato in corso di costruzione, in quanto lo stesso è ad oggi allo stato grezzo, mai ultimato e non utilizzabile.

E' stato richiesto ed ottenuto dallo scrivente al Comune di CAVRIGLIA ed al Comune di MONTEMIGNAIO copie delle planimetrie relative all'ultimo stato concessionato, il tutto riferito a ciascuno degli immobili in oggetto.

E' stato richiesto ed ottenuto dallo scrivente copia dell'atto di provenienza, relativamente ai beni posti nel Comune di CAVRIGLIA, atto Nt.i FIGLINE VALDARNO, repertorio n. 18.961/5.631 del 11.07.2008, trascritto ad Arezzo il 15.07.2008 al Reg. particolare n. 9.254 e Reg. Generale n. 14.016, e relativamente ai beni posti nel Comune di MONTEMIGNAIO, atto Nt.i FIRENZE, repertorio n. 12.349/3.240 del 06.03.2002, trascritto ad Arezzo il 12.03.2002 ai n. 4.493/3.345 .

QUESITO 3

Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresivincoli sull'attitudine edificatoria, storico-artistica, paesaggistica, atti di asservimento urbanistico e cessioni cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; .

Sui beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

Beni posti nel Comune di CAVRIGLIA -

- Iscrizione del 09/03/2010 n. 4541/689, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo – Immobili siti in CAVRIGLIA, atto

Nt..... REGGELLO, repertorio n. 4157/3433 del 24.02.2010 ;

- Iscrizione del 19/09/2018 n. 15266/1989, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Immobili siti in CAVRIGLIA e in MONTEMIGNAIO, TRIBUNALE DI FIRENZE, repertorio n. 9244/2018 del 08.08.2018.

- Trascrizione del 13/02/2019 n. 2144/1512, Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili siti in CAVRIGLIA e in MONTEMIGNAIO, Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE DI FIRENZE Reper. n. 439/2019 del 10.01.2019, a favore “..... con sede in SIENA.

Beni posti nel Comune di MONTEMIGNAIO -

- Iscrizione del 29/05/2003 n. 10793/1941, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo – Immobili siti in MONTEMIGNAIO, atto NT.

ANDREA TETI di FIRENZE, repertorio n. 12.866 del 26.05.2003 ;

- Iscrizione del 19/09/2018 n. 15266/1989, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Immobili siti in CAVRIGLIA e in MONTEMIGNAIO, TRIBUNALE DI FIRENZE, repertorio n. 9244/2018 del 08.08.2018.

- Trascrizione del 13/02/2019 n. 2144/1512, Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili siti in CAVRIGLIA e in MONTEMIGNAIO, Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE DI FIRENZE Reper. n. 439/2019 del 10.01.2019, a favore “.....con sede in SIENA .

QUESITO 4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o 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 perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

QUESITO 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 sono gravati da censo, livello o uso civico e si via stata affrancatura da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuni dei suddetti titoli .

Relativamente ai beni posti nel Comune di MONTEMIGNAIO non sono presenti diritti demaniali o usi pubblici.

Relativamente ai beni posti nel Comune di CAVRIGLIA non sono presenti diritti demaniali o usi pubblici; si segnala comunque la presenza di un atto di convenzione edilizia a seguito di Piano di Recupero, atto Nt., repertorio n. 18.960/5.630 del 11.07.2008. QUESITO 6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (...) indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale:

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

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (..);

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 (...);*

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.*

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri da cancellare, ad eccezione della presenza di un atto di convenzione edilizia a seguito di Piano di Recupero, atto Nt. V.....di FIGLINE VALDARNO, repertorio n. 18.960/5.630 del 11.07.2008.

QUESITO 7

Descrival'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando : comune, frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq., altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione : abitazione, magazzino, ecc.).;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in parte nel territorio del Comune di CAVRIGLIA ed in parte nel territorio del Comune di MONTEMIGNAIO.

Tali beni sono costituiti da:

A) IMMOBILE N° 1 (TERRENO EDIFICABILE, SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO)

Piena proprietà su terreno edificabile ad uso residenziale, soggetto a Piano di Recupero edilizio, posto in Loc. Santa Barbara, Via G.Ciarpaglini – CAVRIGLIA (AR), avente una superficie pari a circa **ha. 0.34.60**, e catastalmente individuato al N.C.T. del Comune di CAVRIGLIA al fg. **11** dalla part.lla **250** superficie ha. 0.34.60, corte, senza rendita catastale, confinante con Via G.Ciarpaglini, Piazza Tinaia, beni di proprietà da più lati, salvo se altri.

Dal punto di vista dell'utilizzo si precisa che al momento l'area è delimitata da recinzione con rete metallica dotata di cancello in ferro, ed all'interno è presente un campetto pianeggiante in erba con all'estremità

due porte in ferro per il gioco del calcio sprovviste di rete; da informazioni assunte in luogo è emerso che questo fosse l'originario campo di gioco parrocchiale a servizio dei parrocchiani della comunità di Santa Barbara.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si precisa che il terreno è classificato dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di CAVRIGLIA come AREA DI RECUPERO URBANO, ZONA RU, COMPARTO RUF1.

Nello specifico le zone oggetto di Recupero Urbano sono descritte nell'art. 54 del R.U. ; tale norma specificatamente prevede :

- art. 54 - La città da riqualificare: i comparti di Recupero Urbano (RU)

1. Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio interessate da interventi volti a qualificare la struttura urbana attraverso operazioni di recupero e/o ricucitura dei tessuti edilizi.

2. Negli ambiti di recupero urbano gli interventi sono di norma di tipo indiretto:

l'attuazione di ciascun comparto è subordinata alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto ivi compresi i sistemi infrastrutturali in essa perimetrali e/o ad essa contermini e/o comunque ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune.

3. Il Comune, al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, potrà individuare con apposito provvedimento ambiti edificatori di dimensioni inferiori purché organici e funzionali, sia rispetto ai processi di trasformazione sia riguardo alle dotazioni infrastrutturali. Tali ambiti dovranno comunque riguardare almeno il 50% dell'intera area di comparto e prevederne l'edificazione in proporzione all'area considerata.

4. Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi, in tali ambiti sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria.

5. Per ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

1. parcheggi pubblici: mq. 4 per ogni 80 mc da edificare;

2. verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc da edificare;

3. aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc da edificare.

6. Al riguardo, per metri cubi da edificare si intendono tanto i volumi convenzionali previsti in interventi di nuova edificazione quanto quelli previsti in interventi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente.

7. Il Comune potrà consentire, in luogo della realizzazione del verde pubblico, ulteriori mq.4 di parcheggi pubblici per ogni 80 mc da edificare.

8. In questi comparti è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre, ai fini della completa rifunzionalizzazione delle aree che comprendono detti comparti, le seguenti destinazioni d'uso:

☐ artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;

☐ esercizi di vicinato;

☐ turistico ricettiva, con un massimo di 15 posti letto;

☐ direzionale;

☐ di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

9. In caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.

10. Per ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizioni di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da

sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 20% della superficie del lotto.

11. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

☐ sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;

☐ m. 5,00 dai confini con privati;

☐ m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

☐ m. 6,00 tra pareti non finestrate.

Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.

12. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base sulla scorta dei criteri di intervento stabiliti all'interno dell'Allegato V di Regolamento Edilizio "Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico" Sez. III. Diverse soluzioni tecniche potranno essere ammesse, previa parere favorevole della Commissione Edilizia, solo se espressamente previste nella normativa tecnica di attuazione del piano attuativo.

13. In assenza di piano attuativo, sugli edifici e sulle infrastrutture esistenti all'interno dei comparti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

☐ manutenzione ordinaria;

☐ manutenzione straordinaria;

☐ interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed

all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportano aggiunte ai volumi esistenti.

14. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate. Si precisa che la Superficie Utile Lorda massima, il numero dei piani e l'altezza

massima indicati sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

f) Comparto RUF1 - S. Barbara - ex campetto di calcio (in corso di attuazione)

f.1. L'intervento di recupero, attualmente in fase di attuazione, prevede l'insediamento di una pluralità di attività e di funzioni, tali da favorire lo sviluppo di spazi di relazione all'interno del villaggio e a servizio della frazione, con una volumetria massima complessiva di **mc. 6.000**: per il comparto valgono le specifiche norme di piano attuativo.

Come già precisato, ad oggi l'area non risulta essere edificata, anche se per l'immobile in oggetto risulti essere stato stipulato atto di convenzione edilizia a seguito di Piano di Recupero, atto Nt. di

FIGLINE VALDARNO, repertorio n. **18.960/5.630** del **11.07.2008** ; si precisa che tale convenzione urbanistica ha validità di 10 anni (quindi con scadenza 10/07/2018), termine prorogato di 3 anni (quindi fino al **10/07/2021**) con il Decreto del Fare (D.L. n. 69 21/06/2013, convertito nella L. 98 del 09/08/2013), per cui ad oggi tale convenzione risulta essere decaduta.

In particolare per l'intervento di recupero urbanistico non è stato rilasciato nessun Permesso a Costruire (risulta depositata pratica n. **2519/2007** relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per la quale non risulta rilasciato nessun P.C.).

B) IMMOBILE N° 2 (FABBRICATO AL GREZZO CON TERRENI AGRICOLI)

Piena proprietà su fabbricato ad uso ricettivo/ristorazione posto in Loc. Secchieta – Via Crocevecchia – **MONTEMIGNAIO (AR)**, avente accesso direttamente dalla limitrofa pubblica viabilità, occupante l'intera consistenza dei piani seminterrato, terreno e primo dell'edificio sopraindicato.

Tale unità immobiliare, attualmente allo stato grezzo e non utilizzabile se non previa realizzazione di opere edilizie, è composta al piano seminterrato da ampio vano ad uso magazzino e deposito oltre altri n° 2 vani uso cantina (il tutto comunque allo stato grezzo e parzialmente non accessibile), al piano terreno, da loggiato esterno, ampio unico vano uso ricettivo allo stato grezzo (nel progetto erano previsti la sala ristorazione, il bar e la cucina oltre a dispensa e bagno) ed al piano primo da ampio locale al grezzo (si ipotizza un uso accessorio dei sottostanti locali principali), il tutto collegato internamente (dal piano seminterrato al piano primo) tramite rampa scale interna, oltre a resede esterno utilizzato come piazzale e zone a verde .

E' compresa altresì anche l'intera consistenza di terreni ad uso agricolo-boschivo immediatamente adiacenti, della superficie complessiva pari a circa ha. **01.15.73**, aventi accesso direttamente dalla limitrofa strada vicinale dei Monaci.

Tali immobili sono catastalmente individuati come di seguito :

- relativamente al fabbricato, al N.C.F. del Comune di MONTEMIGNAIO al Fg. 17 dalla part.IIa n. **98** per intero, Categoria F\3, unità in corso di costruzione, senza rendita catastale, confinante con beni di proprietà

da più lati, strada pubblica, strada vicinale dei Monaci, residua proprietà

salvo se altri, precisando che tale consistenza derivata dal frazionamento dell'originarie part.IIe n. **79** e n. **80** con scorporo della consistenza del fabbricato e sua specifica individuazione, in seguito all'approvazione da parte dell'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Territoriale di Arezzo, del Tipo Mappale prot. n° **AR0075094** del **21/12/2020** (con la creazione delle particelle n° **98**, **99**,

101 in sostituzione dell'originarie part.lla n° **79, 80**) oltre alla successiva approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo della Denuncia di Accatastamento prot. n° **AR0075988** del **31/12/2020**.

– relativamente al terreno, al N.C.T. del Comune di **MONTEMIGNAIO** al **Fg. 17** rispettivamente dalla part.lla n. **99**, superficie ha. 0.96.03, Bosco ceduo classe 3, R.D. €. 2,48, R.A. €. 1,49, e dalla part.lla n. **101**, superficie ha. 0.19.70, Bosco ceduo classe 3, R.D. €. 0,51, R.A. €. 0,31, il tutto confinante con beni di proprietà da più lati, strada vicinale dei Monaci, residua proprietà salvo se altri, precisando che tale consistenza è derivata dal frazionamento dell'originarie part.lla n. **79** e n. **80** (con scorporo della consistenza del fabbricato), in seguito all'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Arezzo, del Tipo Mappale prot. n° **AR0075094** del **21/12/2020**.

Tale u.i. ha altezza interne variabili, e comprese tra ml. 2,55 e ml. 3,40 per i locali posti al piano seminterrato, comprese tra ml. 2,70 e 3,20 relativamente a quelli posti ai piani terreno, compresa tra ml. 1,50 e 3,00 relativamente ai locali posti al piano primo .

La superficie utile interna è pari a circa mq. **310** (per quanto riguarda i locali uso ricettivo posti al piano terra) oltre a circa mq. **305** (per quanto riguarda i locali uso ad uso magazzino\deposito ed accessori posti a piano seminterrato), a mq **190** (per quanto riguarda i locali accessori posti al piano primo) ed a mq **26,50** ad uso loggiato a piano terra.

Strutturalmente il tutto è costituito da muratura portante mista in conci di pietra locale ed elementi in laterizio oltre ad alcuni pilastri e travi in c.a. posti nella zona centrale dell'immobile (di non recente realizzazione), i

solaio di piano sono in latero-cemento così come quello di copertura, il tutto in non perfetto stato, le gronde esterne sono costituite da mensole in calcestruzzo con sottomanto in laterizio (in non perfetto stato), i canali di gronda sono assenti, mentre il manto di copertura (costituito da tegoli di laterizio tipo coppo ed embrice di buona qualità) è in pessimo stato di manutenzione in quanto i tegoli si sono spostati rispetto alla loro originaria posizione (comunque all'interno dell'immobile non sono state rilevate rilevanti infiltrazioni idriche dalla copertura, il che fa ipotizzare la presenza di guaina impermeabilizzante sulla struttura di copertura).

Internamente il fabbricato è al grezzo ed in cattivo stato, non sono presenti né pavimenti né rivestimenti, non sono presenti infissi, né interni né esterni, alcune aperture sono dotate di sportelloni in legno in stato di abbandono mentre altre aperture sono state tamponate con muratura di forati in laterizio, il portoncino di ingresso ai locali a piano terra (posto nel loggiato) è in legno in pessimo stato.

Le pareti interne sono semplicemente intonacate ed in non buono stato, non è presente all'interno dei locali nessun tipo di impianto funzionante (ci sono tracce di qualche predisposizione - sia elettrico, termico ed idraulico, che comunque non sono in nessun modo utilizzabili); si precisa altresì che l'immobile in oggetto, visto anche lo stato in cui versa, non è dotato dell'APE.

Le facciate esterne sono in gran parte in pietra locale, in medio stato e semplicemente stuccate, ed in parte in muratura intonacata mentre una piccola porzione è rivestita con assi in legno, in pessimo stato.

L'immobile è di non recente costruzione, posto in area montana (limitrofo alla pubblica viabilità) senza particolare vocazione turistica che

ne limita la commerciabilità e richiesta del mercato.

Dal punto di vista dell'utilizzo nell'ambito agricolo, i terreni sopra elencati sono utilizzati in minima parte come resede del fabbricato (nella zona immediatamente contermina allo stesso) ed in gran parte come *bosco ceduo* inserito in contesto montano, con piante di medio fusto tipo faggio, in medie condizioni vegetative

NOTA TECNICA A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO

Si precisa altresì che in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune modeste modifiche, interne ed esterne, rispetto a quanto autorizzato, opere che comunque possono essere suscettibili di regolarizzazione edilizia.

QUESITO 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, ancorchè erronei, consentono comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale, descritta in risposta al quesito 7, ad eccezione dei beni posti nel Comune di MONTEMIGNAIO, che a seguito dell'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo del Tipo Mappale prot. n° AR0075094 del 21/12/2020 (con la creazione delle particelle n° 98, 99, 101

in sostituzione dell'originarie part.lla n° 79, 80) e della successiva approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo della Denuncia di Accatastamento (riguardante il fabbricato, ora identificato dalla sola part.lla n° 98) prot. n° AR0075988 del 31/12/2020, devono essere oggetto di aggiornamento dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione.

QUESITO 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.*

Come già in precedenza precisato, essendo stata riscontrata la mancata denuncia in Catasto Fabbricati dell'immobile posto in Comune di MONTEMIGNAIO, lo scrivente, su incarico del G.E., ha provveduto alla denuncia di accatastamento dell'immobile, completo di Tipo Mappale e successiva pratica Docfa ; in particolare tali attività hanno interessato:

- l'aggiornamento della mappa, con la creazione di nuovi numeri particellari, a seguito dell'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo del Tipo Mappale prot. n° AR0075094 del 21/12/2020 (con la creazione delle particelle n° 98, 99, 101 in sostituzione dell'originarie part.lla n° 79, 80);

- denuncia di nuova unità immobiliare urbana, identificata al N.C.F. del Comune di MONTEMIGNAIO al Fg. 17 dalla part.lla n. 98 per intero, Categoria F/3, unità in corso di costruzione, senza rendita catastale, il tutto attuato mediante l'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo

della Denuncia di Accatastamento prot. n° AR0075988 del 31/12/2020.

QUESITO 10

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

Gli immobili posti nel Comune di CAVRIGLIA ed oggetto di pignoramento risultano essere classificati dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di CAVRIGLIA come AREA DI RECUPERO URBANO, ZONA RU, COMPARTO RUf1 così come dai Certificati di Destinazione Urbanistica n. 4218 in data 16/03/2020 e n. 4333 in data 18/10/2021, entrambi rilasciati, su istanza dello scrivente, dal Comune di CAVRIGLIA.

Gli immobili posti nel Comune di MONTEMIGNAIO ed oggetto di pignoramento risultano essere classificati dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di MONTEMIGNAIO in parte come Zona "E - T.P. 11 Aree di Transizione - Arbusteti" ed in gran parte come Zona "E - Superficie Boscata", così come dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1326 rilasciato in data 12/10/2021, su richiesta dello scrivente, dal Comune di MONTEMIGNAIO.

QUESITO 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. 28/02/1985 n. 47, e artt. 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di CAVRIGLIA e l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di MONTEMIGNAIO è emerso che:

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A)

Il terreno in oggetto non risulta essere ad oggi edificato.

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B)

L'intero edificio è stato originariamente costruito in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di MONTEMIGNAIO della Licenza Edilizia n° 800 del 13/05/1969;

- successivamente con istanza D.I.A. prot. n° 4400 presentata al Comune di MONTEMIGNAIO in data 02.10.2000, venne autorizzata la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria esterne .
- essendo l'immobile al grezzo, non risulta essere stata presentata al Comune di MONTEMIGNAIO l'ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ.

Dalla visita di sopralluogo (confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria allegata all'ultimo provvedimento autorizzativo (nel caso specifico gli ultimi elaborati grafici allegato sono quelli relativi alla citata L.E.prot. n. 800/1969), è stata rilevata la presenza di alcune modeste difformità consistenti in alcune modifiche nella distribuzione interna dei vani ed alcune modeste modifiche esterne.

Da informazioni assunte direttamente dall'Ufficio Urbanistica del Comune di MONTEMIGNAIO, la *regolarizzazione di tali difformità edilizie*

può essere attuata :

- per quelle consistenti nella realizzazione di modifiche interne ed esterne, mediante la presentazione di apposita pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 comma 2 lettera "b" L.R.T. N° 65\14:

I costi necessari alla definizione di tali pratiche di accertamento di conformità, determinati in maniera presuntiva sulla base di sommaria valutazione con l'ufficio comunale, sono pari sommariamente a :

- per ciascuna pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 L.R.T. n° 65\14 pagamento di una somma a titolo di oblazione compresa tra €. 1.000,00 ed €. 5.160,00 (nel caso specifico potrebbe essere applicato l'importo minimo, quindi **€.1.000,00**), oltre agli eventuali oneri e diritti comunali (richiesti dal Comune per la pratica di sanatoria).

Riguardo al vincolo Paesaggistico presente nell'area in oggetto, se gli abusi sono stati eseguiti antecedentemente all'istituzione del vincolo (D.M. 09/02/1976), non sono dovute sanzioni amministrative di carattere paesaggistico.

Quindi, relativamente agli immobili di cui alla lettera B, i costi a titolo di oblazione (accertamento di conformità edilizia) ammontano complessivamente a circa €.2.000,00 (duemila/00) e saranno sottratti al valore dell'immobile nella fase di attribuzione del valore di mercato.

QUESITO 12

Accerti lo stato di possesso del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilasci.

Determini altresì 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), allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili (... ..). 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;

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere al momento inutilizzati .

Si precisa che al momento l'area è delimitata da recinzione con rete metallica dotata di cancello in ferro, con all'interno presente un campo pianeggiante in erba con all'estremità due porte in ferro per il gioco del calcio sprovviste di rete; da informazioni assunte in luogo è emerso che questo fosse l'originario campo gioco parrocchiale a servizio dei parrocchiani della comunità di Santa Barbara .

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere al momento inutilizzati; in particolare il fabbricato, allo stato grezzo, appare in stato di abbandono.

QUESITO 13

Allegati, 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 (...) in caso di convenzioni matrimoniali particolari (...) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A-B

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà della Soc. IMMOBILIARE 2000 SRL.

QUESITO 14

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verifichi se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).*

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere al momento inutilizzati.

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere al momento inutilizzati.

QUESITO 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.*

Di seguito si riportano le caratteristiche dei vari impianti tecnologici.

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A-

Nell'immobile in oggetto, corrispondente ad un terreno, non è presente alcun tipo di impianto.

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B

Nell'immobile in oggetto, allo stato grezzo, non è presente nessun tipo di impianto funzionante (ci sono tracce di qualche predisposizione - sia elettrico, termico ed idraulico, che comunque non sono in nessun modo utilizzabili).

In considerazione di quanto specificato, si ritiene opportuno valutare gli immobili applicando agli stessi un valore unitario già ridotto (senza quindi dover valutare a monte i costi di adeguamento degli impianti).

QUESITO 16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (.....) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (...). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carroia) ai lotti (...) evitando la creazione di lotti interclusi 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 (...);

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono stati suddivisi in due lotti, il tutto così come di seguito descritto:

LOTTO 1

Tali beni sono costituiti da:

A) IMMOBILE N° 1 (TERRENO EDIFICABILE, SOGGETTO A PIANO DI

RECUPERO)

Piena proprietà su terreno edificabile ad uso residenziale, soggetto a Piano di Recupero edilizio, posto in Loc. Santa Barbara, Via G.Ciarpaglini – CAVRIGLIA (AR), avente una superficie pari a circa **ha. 0.34.60**, e catastalmente individuato al N.C.T. del Comune di CAVRIGLIA al fg. **11** dalla part.lla **250** superficie ha. 0.34.60, corte, senza rendita catastale, confinante con Via G.Ciarpaglini, Piazza Tinaia, beni di proprietà da più lati, salvo se altri.

Nello specifico le N.T.A. del vigente R.U. prevedono per l'immobile in oggetto :

f) Comparto RUF1 - S. Barbara - ex cunpetto di calcio

*f.1. L'intervento di recupero, prevede l'insediamento di una pluralità di attività e di funzioni, tali da favorire lo sviluppo di spazi di relazione all'interno del villaggio e a servizio della frazione, con una volumetria massima complessiva di **mc. 6.000**: per il comparto valgono le specifiche norme di piano attuativo.*

LOTTO 2

Tali beni sono costituiti da:

B) IMMOBILE N° 2 (FABBRICATO AL GREZZO CON TERRENI AGRICOLI)

Piena proprietà su fabbricato ad uso ricettivo\ristorazione posto in Loc. Secchieta-Crocevecchia – MONTEMIGNAIO (AR), avente accesso direttamente dalla limitrofa pubblica viabilità, occupante l'intera consistenza dei piani seminterrato, terreno e primo dell'edificio sopraindicato.

Tale unità immobiliare, attualmente allo stato grezzo e non utilizzabile se non previa realizzazione di opere edilizie, è composta al **piano**

seminterrato da ampio vano ad uso magazzino e deposito oltre altri n° 2 vani uso cantina (il tutto comunque allo stato grezzo e parzialmente non accessibile), al piano terreno, da loggiato esterno, ampio unico vano uso ricettivo allo stato grezzo (nel progetto erano previsti la sala ristorazione, il bar e la cucina oltre a dispensa e bagno) ed al piano primo da ampio locale al grezzo (si ipotizza un uso accessorio dei sottostanti locali principali), il tutto collegato internamente (dal piano seminterrato al piano primo) tramite rampa scale interna, oltre a resede esterno utilizzato come piazzale e zone a verde .

E' compresa altresì anche l'intera consistenza di terreni ad uso agricolo-boschivo immediatamente adiacenti, della superficie complessiva pari a circa ha. **01.15.73**, aventi accesso direttamente dalla limitrofa strada vicinale dei Monaci.

Tali immobili sono catastalmente individuati come di seguito :

- relativamente al fabbricato, al N.C.F. del Comune di MONTEMIGNAIO al Fg. 17 dalla part.IIa n. **98** per intero, Categoria F/3, unità in corso di costruzione, senza rendita catastale, confinante con beni di proprietà

da più lati, strada pubblica, strada vicinale dei Monaci, residua proprietà salvo se altri, precisando che tale consistenza derivata dal frazionamento dell'originarie part.IIe n. **79** e n. **80** con scorporo della consistenza del fabbricato e sua specifica individuazione, in seguito all'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Arezzo, del Tipo Mappale prot. n° **AR0075094** del **21/12/2020** (con la creazione delle particelle n° **98, 99, 101** in sostituzione dell'originarie part.IIe n° **79, 80**) oltre alla successiva approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo della Denuncia

di Accatastamento prot. n° AR0075988 del 31/12/2020.

– relativamente al terreno, al N.C.T. del Comune di MONTEMIGNAIO al Fg. 17 rispettivamente dalla part.lla n. 99, superficie ha. 0.96.03, Bosco ceduo classe 3, R.D. €. 2,48, R.A. €. 1,49, e dalla part.lla n. 101, superficie ha. 0.19.70, Bosco ceduo classe 3, R.D. €. 0,51, R.A. €. 0,31, il tutto confinante con beni di proprietà da più lati, strada vicinale dei Monaci, residua proprietà salvo se altri, precisando che tale consistenza è derivata dal frazionamento dell'originarie part.lle n. 79 e n. 80 (con scorporo della consistenza del fabbricato), in seguito all'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Arezzo, del Tipo Mappale prot. n° AR0075094 del 21/12/2020.

Tale u.i. ha altezza interne variabili, e comprese tra ml. 2,55 e ml. 3,40 per i locali posti al piano seminterrato, comprese tra ml. 2,70 e 3,20 relativamente a quelli posti ai piani terreno, compresa tra ml. 1,50 e 3,00 relativamente ai locali posti al piano primo .

La superficie utile interna è pari a circa mq. 310 (per quanto riguarda i locali uso ricettivo posti al piano terra) oltre a circa mq. 305 (per quanto riguarda i locali uso ad uso magazzino\deposito ed accessori posti a piano seminterrato), a mq 190 (per quanto riguarda i locali accessori posti al piano primo) ed a mq 26,50 ad uso loggiato a piano terra.

QUESITO 17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione dei criteri di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso, 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 il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed 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, 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;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio della valutazione per comparazione con altri immobili

aventi caratteristiche simili; nella valutazione è stato altresì considerato, come riportato nel quesito, un abbattimento forfetario pari al 10% (relativamente al lotto di terreno edificabile) ed un abbattimento forfetario pari al 20% (relativamente al fabbricato al grezzo), valutando gli immobili in due distinti lotti, come specificato al quesito 16.

Più in particolare, per il terreno edificabile, si è tenuto in considerazione sia la sua volumetria realizzabile che principalmente gli impegni originati dal Piano di Recupero citato (in sostanza può essere equiparato ad un Piano di Lottizzazione, con l'obbligo della previsione di spazi per standards urbanistici e la realizzazione – con impegno della futura cessione gratuita al Comune - di tutti i servizi e sottoservizi di carattere pubblico), quindi con l'onere di spesa in carico alla proprietà per l'intera urbanizzazione dell'area oggetto di Piano di Recupero.

Si precisa altresì che, visto che non è da escludersi che la procedura di vendita dei beni di cui alla presente E.I. possa protrarsi negli anni e visto che le attuali norme urbanistiche di cui al vigente Regolamento Urbanistico non hanno carattere di eternità ma possono essere modificate anche nella sostanza dalla Pubblica Amministrazione tramite nuovi Strumenti Urbanistici, il valore attribuito dallo scrivente con la presente perizia è da intendersi riferito esclusivamente alla data odierna.

Riguardo al fabbricato al grezzo, vista l'assenza di dati comparativi di una certa affidabilità (data la sua particolare posizione e lo stato manutentivo in cui versa), si è scelto di attribuire un valore di ricostruzione deprezzato in considerazione del suo stato attuale manutentivo e della sua particolare localizzazione.

Quindi in considerazione di quanto sopra premesso, vista la consistenza ed il

grado di finitura degli immobili oggetto di pignoramento, il suo stato di manutenzione, considerata la sua posizione, l'entità e la qualità delle opere realizzate, lo stato di consistenza, la sua tipologia e la posizione rispetto al contesto limitrofo, il grado di commerciabilità e richiesta del mercato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione immobiliare è il seguente :

LOTTO 1

- IMMOBILE N° 1 (TERRENO EDIFICABILE, SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO)

SUPERFICIE TERRENO = Mq. 3.460

VOLUME MASSIMO EDIFICABILE = Mc. 6.000

Volume edificabile	mc	6000	€mc 80,00	€ 480.000,00
--------------------	----	------	-----------	--------------

- **Riduzione prezzo per assenza garanzia per vizi del bene**

Si procede ad una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, applicando una percentuale pari al 10%.

Importo riduzione = € 480.000,00 x 10% = € 48.000,00

- RIEPILOGO VALORE LOTTO 1

Valore Prima Immobile "1" = € 480.000,00

Detrazione per assenza garanzia per vizi = € - 48.000,00

TOTALE COMPLESSIVO € 432.000,00

Che vengono arrotondate in € 430.000,00

(quattrocentotrentamila/00 euro)

LOTTO 2

- IMMOBILE N° 2 (FABBRICATO AL GREZZO CON TERRENI AGRICOLI)

Piano seminterrato – primo - secondo

Super. utile	mq	310	€\mq 110,00	€ 34.100,00
Accessori p.t.	mq	305	€\mq 70,00	€ 21.350,00
Accessori p.1°	mq	190	€\mq 45,00	€ 8.550,00
Loggiato	mq	26,50	€\mq 30,00	€ 795,00

Totale valore fabbricati €. 64.795,00

- Riduzione prezzo per assenza garanzia per vizi del bene

Si procede ad una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, applicando una percentuale pari al 20%.

Importo riduzione = €. 64.795,00 x 20% = €. 12.959,00

- Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica

Importo oneri = €. 2.000,00

- TERRENI

Bosco ceduo mq. 11573 €\mq 0,45 **€. 5.207,85**

Totale terreni agricoli €. 5.207,85

- RIEPILOGO VALORE LOTTO 2

Valore Prima Stima fabbricati – = €. 64.795,00

Detrazione per assenza garanzia per vizi = €. - 12.959,00

Detrazione per oneri regolarizzazione urb.ca = €. - 2.000,00

Valore Stima terreni – = €. 5.207,85

TOTALE COMPLESSIVO €. 55.045,85

Che vengono arrotondate in € . 55.000,00

(CINQUANTACINQUEMILA/00 EURO)

QUESITO 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro;

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

I beni immobili posti in Comune di CAVRIGLIA, Frazione Santa Barbara (AR), ed in Comune di MONTEMIGNAIO, Loc. Secchieta-Crocevecchia (AR), sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO 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;*

I beni immobili posti in Comune di CAVRIGLIA, Frazione Santa Barbara (AR), ed in Comune di MONTEMIGNAIO, Loc. Secchieta-Crocevecchia (AR), sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO 20

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono abusivi e/o comunque con difformità sanabili.

ALLEGATI ALLA PRESENTE :

- modulo con riportati i recapiti telefonici dell'esecutato;
- documentazione fotografica relativa agli immobili oggetto esecuzione;
- descrizione finale beni immobili oggetto esecuzione;
- sintesi descrittiva dei lotti;
- copia atto di provenienza, Nt.di FIGLINE VALDARNO, repertorio n. **18.961/5.631** del **11.07.2008**, trascritto ad Arezzo il 15.07.2008 al Reg. particolare n. 9.254 e Reg. Generale n. 14.016
- copia atto di provenienza, Nt. di FIRENZE, repertorio n. **12.349/3.240** del **06.03.2002**, trascritto ad Arezzo il 12.03.2002 ai n. 4.493/3.345.
- copie provvedimenti autorizzativi in materia edilizio-urbanistica, con copie dei relativi elaborati grafici;
- copia del Tipo Mappale prot. n° **AR0075094** approvato da parte dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo il **21/12/2020** ;
- copia della Denuncia di Accatastamento prot. n° **AR0075988** approvata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo il **31/12/2020**, con copia elaborato planimetrico dell'immobile urbano pignorato;
- n.2 Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di CAVRIGLIA relativi ai terreni pignorati;
- copia Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di

MONTEMIGNAIO relativo ai terreni pignorati;

- copia mappe catastali relative agli immobili pignorati, Comune di
CAVRIGLIA e Comune di MONTEMIGNAIO;

- n. 1 ispezione ipotecaria;

Con la redazione della presente relazione tecnica lo scrivente ritiene di aver
adempiuto all'incarico affidatogli.

Arezzo li 18/10/2021

il tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

