



TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2025 R.G.E.



PROMOSSA DA

SUMMER SPV SRL

CONTRO



TESI SRL

Oggetto:



PERIZIA IMMOBILIARE (privacy)

Incarico:

TRIBUNALE DI AREZZO



P. Falcone e Borsellino n.1, Arezzo (AR) CAP 52100

Giudice dell'Esecuzione:

**DOTT.SSA RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA
(Precedente Dott. Federico Pani)**



Esperto Stimatore:

ING. ERMANNO GENNAIOLI

Studio Tecnico Gennaioli



Via Largo Porta del Ponte n° 78
Sansepolcro (AR) CAP 52037
PEC: ermanno.gennaioli@pec.ordingar.it

Luogo e data: Sansepolcro (AR) 03/04/2026





Premessa generale

Il sottoscritto Ing. Ermanno Gennaioli, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Arezzo con il n° 1668, con studio in Sansepolcro (AR) Largo Porta del Ponte n° 9, ha ricevuto, in data 25.06.2025, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Federico Pani (sostituito da Ill.mo Giudice Dott.ssa Rodinò di Miglione Elisabetta), l'incarico di rispondere ai quesiti posti e di procedere alla valutazione degli immobili, di proprietà della XXXXXXXXXXXX ubicati in Comune di XXX.

Dopo avere eseguito i dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, presso l'Archivio del Comune di Arezzo, dopo aver richiesto la documentazione necessaria e dopo aver eseguito i sopralluoghi e gli opportuni rilievi presso gli immobili, il sottoscritto, in riferimento ai quesiti posti, relaziona quanto segue.

Quesito n° 1

Esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione.

Risposta al quesito n° 1

Attraverso l'esame del certificato notarile e dalle ricerche fatte, posso riferire che quanto stato prodotto è completo e che non esistono trascrizioni non eseguite.

Quesito n° 2

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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, da non confondere con la denuncia di successione) 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 precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente 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; fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; integrare 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;

Risposta al quesito n° 2

Si è provveduto a verificare la documentazione art.567 2° comma c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea. In particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- che non risultano servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dai titoli di trasferimento;
- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

DISTINZIONE CATASTALE ATTUALE

Catasto Fabbricati Comune di Arezzo

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Indirizzo |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------|-------|-------------|----------------------|----------|-----------------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Sez.U | Categoria | Class | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | |
| 1 | 88 | 360 | 16 | A | C/6 | 2 | 43 Mq | 43 Mq | € 91,05 | Viale S.Margherita snc P.T. |
| 2 | 88 | 360 | 20 | A | F/3 | | | | | Viale S.Margherita snc P.I. |
| 3 | 88 | 360 | 35 | A | F/3 | | | | | Viale S.Margherita snc P.T. |
| 4 | 88 | 360 | 36 | A | C/6 | 2 | 61 Mq | 61 Mq | € 110,26 | Viale S.Margherita snc P.T. |
| 5 | 88 | 360 | 37 | A | F/3 | | | | | Viale S.Margherita snc P.T. |



Quesito n° 3

Descrivere 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; 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, inoltre, se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. strada di accesso, rampa, vano scale, resede, corte comune ecc.); chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza;

Risposta al quesito n° 3

A seguito del primo accesso per l'inizio delle operazioni peritali effettuato dal sottoscritto in data 22/07/2025 e da successivi sopralluoghi effettuati all'interno e all'esterno degli immobili pignorati, si può riferire quanto segue:

Descrizione

Unità 1. Foglio n°88 part. 360 sub.16

Unità immobiliare destinata a posto auto scoperto situata all'interno del resede condominiale del complesso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX posta al piano Terra della superficie complessiva di mq. 43.

Unità 2. Foglio n°88 part. 360 sub.20

Unità immobiliare costituente porzione di un più ampio edificio a schiera, destinata alla civile abitazione, situata nel XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con ingresso a comune da vano scala esterno, posta al piano 1°, così composta:

piano primo (H ml. 2.80) appartamento allo stato grezzo composto da ampio salone, una camera, una cameretta, disimpegno, bagno e un terrazzo a livello; l'appartamento è privo di massetti, pavimenti, rivestimenti, intonaci e infissi; a livello impiantistico sono presenti tubi corrugati che si ipotizza destinati all'impianto elettrico e idraulico.

Le destinazioni dei vani interni sono state dedotte dalla pratica edilizia "deposito stato di consistenza" XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



La struttura portante dell'edificio, dove è situata l'abitazione, è stata realizzata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato con tamponatura in laterizio, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Le tramezzature interne sono in laterizio forato.

I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che la mancanza di infissi interni all'appartamento, la mancanza di impermeabilizzazione del terrazzo a livello e la vetustà di parte dell'intonaco esterno hanno comportato infiltrazioni di acqua meteorica all'interno dell'appartamento; che hanno provocato danni e disagi all'unità immobiliare sottostante di altra proprietà.

Unità 3. Foglio n°88 part. 360 sub.35

Unità immobiliare costituente porzione di un più ampio edificio a schiera, destinata alla civile abitazione, situata nel XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con ingresso indipendente esterno, posta al piano terra, così composta:

piano terra (H ml. 2.85) appartamento allo stato grezzo, privo di tramezzature interne, composto da un unico ampio locale.

Il tutto integrato da due resedi di pertinenza esclusiva sui lati sud ed ovest.

La struttura portante dell'edificio, dove è situata l'abitazione, è stata realizzata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato con tamponatura in laterizio, le facciate esterne sono parte intonacate e tinteggiate e parte con mattoncini faccia a vista.

L'appartamento, come detto allo stato grezzo, è privo di qualsiasi impianto tecnologico, privo di pavimenti, rivestimenti, intonaci e infissi.

Unità 4. Foglio n°88 part. 360 sub.36

Unità immobiliare destinata a posto auto scoperto situata all'interno del resede condominiale del complesso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX posta al piano Terra della superficie complessiva di mq. 61.

Unità 5. Foglio n°88 part. 360 sub.37

Unità immobiliare costituente porzione di un più ampio edificio a schiera, destinata alla civile abitazione, situata nel XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con ingresso indipendente esterno, posta al piano Terra, così composta:

piano terra (H ml. 2.85) appartamento allo stato grezzo, privo di tramezzature interne, composto da un unico ampio locale.

Il tutto integrato da ampio resede di pertinenza esclusiva sul lato est.

La struttura portante dell'edificio, dove è situata l'abitazione, è stata realizzata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato con tamponatura in laterizio, le facciate

esterne sono parte intonacate e tinteggiate e parte con mattoncini faccia a vista.

L'appartamento, come detto allo stato grezzo, è privo di qualsiasi impianto tecnologico, privo di pavimenti, rivestimenti, intonaci e infissi.

Dati metrici

Unità 1.

Foglio n°88 part. 360 sub.16 . Superficie lorda (posto auto scoperto) piano terra
mq.43,00 x coeff.0.40 = mq. 17,20

Unità 2.

Foglio n°88 part. 360 sub.20. Superficie lorda (abitazione) piano 1°
ml. (7,52X7.40) = mq.55,65 x coeff.1.00 = mq. 55,65
Superficie lorda (terrazze) piano 1°
ml.(1.00X7,40)+(1,00x4,00)=mq.11,40 x coeff.0,25 = mq. 2,85

Unità 3.

Foglio n°88 part. 360 sub.35. Superficie lorda (abitazione) piano terra
ml. (6,27X7,49) = mq.49,96 x coeff.1.00 = mq. 49,96
Superficie lorda (resede esclusivo) piano terra
Marciapiede ml.(19,45X2,00) = mq.38,90 x coeff.0,25 = mq. 9,72
Giardino ml.(5,60x12,60)+(3,00x5,00)= mq.105,72 x coeff.0,10= mq. 10,57

Unità 4.

Foglio n°88 part. 360 sub.36. Superficie lorda (posto auto scoperto) piano terra
mq.61,00 x coeff.0.40 = mq. 24,40

Unità 5

Foglio n°88 part. 360 sub.37. Superficie lorda (abitazione) piano terra
ml. (7,55X9,02) = mq.68,10 x coeff.1.00 = mq. 68,10
Superficie lorda (resede esclusivo) piano terra
Marciapiede ml.(12,50X2,00) = mq.25,00 x coeff.0,25 = mq. 6,25
Giardino ml.(6,00x15,00)+(4,50x9,50)= mq.132,75 x coeff.0,10= mq. 13,27

Superficie Commerciale Complessiva pari a mq. 287,97

Quanto in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo come segue:

- Sez. urbana A -Foglio 88, particella 360, subalterno 16, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 43, superficie catastale mq.43, rendita euro 91,05 (Posto auto scoperto);
- Sez. urbana A -Foglio 88, particella 360, subalterno 20, categoria F/3 (abitazione);
- Sez. urbana A -Foglio 88, particella 360, subalterno 35, categoria F/3 (abitazione);
- Sez. urbana A -Foglio 88, particella 360, subalterno 36, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 61, superficie catastale mq.61, rendita euro 110,26(Posto auto scoperto);
- Sez. urbana A -Foglio 88, particella 360, subalterno 37, categoria F/3 (abitazione);

I subalterni 35, 36 e 37 vantano diritti sui Beni Comuni Non Censibili (corte comune) identificata dal subalterno 26 e subalterno 32 (cabine contatori) della stessa particella 360.

Il subalterno 16 vanta diritti sul Bene Comune Non Censibile (corte comune) identificata dal subalterno 17 della stessa particella 360.

Il subalterno 20 vanta diritti sui Beni Comuni Non Censibili (corte comune) identificata dal subalterno 17, subalterno 18 (scala e pianerottolo di accesso) e subalterno 21 (cabine contatori) della stessa particella 360.

Gli immobili risultano correttamente intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota.

Quesito n° 4

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al quesito n° 4

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale.

Quesito n° 5

Procedere, 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;

Risposta al quesito n° 5

Si dichiara la correttezza dei dati di identificazione catastale specificando altresì che per le 3 unità immobiliari in corso di costruzione sub. n° 20-35-37 della part. n° 360 del foglio n° 88 accatastati in categoria "F3" non è possibile confrontare la corrispondenza delle relative planimetrie in quanto per tale categoria non vi sono planimetrie depositate in catasto. Sarà cura dei futuri compratori completare gli immobili ed effettuare i necessari accampionamenti.

Per quanto riguarda i posti auto scoperti categoria "C/6" rappresentati ai subalterni n° 16-35 della part. n° 360 del foglio n° 88 sono correttamente riportati in planimetria catastale.

Quesito n° 6

Redigere 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;

Risposta al quesito n° 6

Si allegano visure delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni che comunque per semplicità si elenca. Si precisa inoltre che sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Titolo originario di provenienza:

- Atto di Compravendita rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 13 dicembre 2012, repertorio n.16733/1222 registrato ad Arezzo in data 21.12.2012 al n.3193 serie 1T e trascritto ad Arezzo il 21.12.2012 al n.18555 del registro generale e al n.13655 del registro particolare.

Favore:

XX

Immobili trasferiti: Comune di Arezzo, Viale Santa Margherita snc, identificati al

proprietà.

Immobili: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 88, particella 360, sub 20 (fabbr. In corso di costruzione); sub.37 (fabbr. In corso di costruzione); sub.35 (fabbr. In corso di costruzione); sub.16 (Autorimessa/posto auto); sub. 36 (Autorimessa/posto auto), tutti con diritto agli enti comuni rappresentati ai sub. 17, 26, 18, 21 e 32 del medesimo foglio.

Si precisa inoltre:

Che i beni non sono gravati da vincoli connessi al carattere storico-artistico o di natura paesaggistica;

Che dalla documentazione prodotta non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Che non risultano essere presenti altro genere di pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.).

Quesito n° 7

Accertare 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;

Risposta al quesito n° 7

In seguito a contatti con l'amministratore condominiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n° 8

Rilevare 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. Verifichi se il pignoramento ha ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla citata Convenzione o se questa ultima sia stata o meno sciolta, se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici

necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; in caso di sussistenza della citata Convenzione indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra la debitrice e il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es. prezzo massimo di cessione; - destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario); (iv) chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali -tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione -e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti, interpellando gli Uffici Comunali competenti; provvedere in ogni caso ad acquisire la Convenzione di cui sopra e l'atto d'obbligo, ove esistente;

8) riferire 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:

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

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

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

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

-le iscrizioni;

-i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

-le difformità urbanistico-catastali;

Risposta al quesito n° 8

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Quesito n° 9

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

Risposta al quesito n° 9

Il fabbricato, dove sono situate le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona R2iB2 –Sistema della residenza- Sottosistema R2 prevalentemente residenziale- B2 zone totalmente edificate diverse dalla zona A.

Il resede di pertinenza esclusiva è inferiore ai 5.000 mq quindi non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n° 10

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, indicando i costi della sanatoria, nonché per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione su 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;

Risposta al quesito n° 10

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Arezzo si è potuto verificare che il fabbricato, del quale il bene in oggetto ne costituisce porzione, è stato edificato a seguito del rilascio di:

- Permesso di costruire n.0/08/00052 pratica edilizia n.07/03072 in data 11 marzo 2008;
- Denuncia di Inizio attività in Variante n.11/00532 in data 16 febbraio 2011;
- Documentazione integrativa alla Denuncia di Inizio attività n.11/00532 sopra citata, in data 8 aprile 2011;
- Deposito di Variante in corso d'opera n.11/03900 in data 26 settembre 2011;
- Deposito di consistenza n.11/04065 in data 6 ottobre 2011;
- Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera in data 14 ottobre 2011;
- Attestazione di abitabilità per i posti auto in data 16 gennaio 2012;
- Collaudo statico del Genio Civile di Arezzo pratica n.44647 in data 16 dicembre 2010.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio "deposito di consistenza n.11/04065 in data 6 ottobre 2011" si può dichiarare che, seppur le unità immobiliari si trovano oggi allo stato grezzo, risultano conformi.



Quesito n° 11

Predisporre 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) e depositarla 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.

Risposta al quesito n° 11

Come già specificato nelle risposte precedenti, i beni eseguiti sono in corso di costruzione allo stato grezzo e quindi non è possibile predisporre la certificazione energetica dei medesimi fin quando non verranno completati e dichiarati agibili.



Quesito n° 12

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Determinare 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. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.

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

Risposta al quesito n° 12

Gli immobili pignorati, come da ricerca effettuata presso l'ufficio del registro del comune di Arezzo, non risultano occupati da terzi o locati.



Quesito n° 13

Allegbi, 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; nel caso la parte esecutata sia unita civilmente, acquisisca certificato di unione civile;

Risposta al quesito n° 13

Trattandosi di beni intestati a società non si è fatto richiesta dei certificati di stato libero.

Quesito n° 14

Precisare 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 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.

Risposta al quesito n° 14

Come già specificato nelle risposte precedenti, i beni esecutati sono in corso di costruzione allo stato grezzo senza impianti di nessun tipo e quindi non è possibile predisporre la certificazione energetica dei medesimi fin quando non verranno completati e dichiarati agibili.

Quesito n° 15

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta, ecc...) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato..., ecc.);

Risposta al quesito n° 15

Visti i beni oggetti di pignoramento, considerata la loro frazionabilità senza operare alcun tipo di opera edile né creare servitù o diritti a carico delle medesime particelle, si reputa opportuno suddividere i beni in 3 lotti, considerando tale suddivisione, ove possibile, formati dall'appartamento e dal relativo posto auto. Si ritiene che tale suddivisione possa aumentare la possibilità di aggiudicazione dei beni esecutati, garantire un maggior realizzo economico e favorire l'accesso al mercato immobiliare degli acquirenti.

I lotti formati sono così rappresentati:

Lotto "A"

Appartamento allo stato grezzo posto al piano terra con integrato resede di proprietà e posto macchina rappresentati al catasto fabbricati di Arezzo al foglio n°88 part.lla 360:

-Sub. 35, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

-Sub. 36, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Sub. 35 - Superficie lorda (abitazione) piano terra

Foglio n°88 part. 360 sub.35. Superficie lorda (abitazione) piano terra

ml. (6,27X7,49) = mq.49,96 x coeff.1.00 = mq. 49,96

Superficie lorda (resede esclusivo) piano terra

Marcia piede ml.(19,45X2,00) = mq.38,90 x coeff.0,25 = mq. 9,72

Giardino ml.(5,60x12,60)+(3,00x5,00)= mq.105,72 x coeff.0,10= mq. 10,57

Sub. 36 . Superficie lorda (posto auto scoperto) piano terra

mq.61,00 x coeff.0.40 = mq. 24,40

TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO "A"

MQ. 94,65

Lotto "B"

Appartamento allo stato grezzo posto al piano terra con integrato resede di proprietà rappresentato al catasto fabbricati di Arezzo al foglio n°88 part.lla 360:

-Sub. 37, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Sub. 37. Superficie lorda (abitazione) piano terra

ml. (7,55X9,02) = mq.68,10 x coeff.1.00 = mq. 68,10

Superficie lorda (resede esclusivo) piano terra

Marcia piede ml.(12,50X2,00) = mq.25,00 x coeff.0,25 = mq. 6,25

Giardino ml.(6,00x15,00)+(4,50x9,50)= mq.132,75 x coeff.0,10= mq. 13,27

TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO "B"

MQ. 87,62



Lotto "C"

Appartamento allo stato grezzo posto al piano primo con integrato posto macchina rappresentato al catasto fabbricati di Arezzo al foglio n°88 part.lla 360:

-Sub. 20, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

-Sub. 16, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Sub. 20. Superficie lorda (abitazione) piano 1°

ml. (7,52X7.40) = mq.55,65 x coeff.1.00 = mq. 55,65

Superficie lorda (terrazze) piano 1°

ml.(1.00X7,40)+(1,00x4,00)=mq.11,40 x coeff.0,25 = mq. 2,85

Sub. 16 . Superficie lorda (posto auto scoperto) piano terra

mq.43,00 x coeff.0.40 = mq. 17,20

TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO "C" MQ. 75,70

Tutti i lotti hanno accesso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed hanno allacci impianti autonomi.

Quesito n° 16

Determinare il valore di mercato dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri 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 e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda



proprietà); in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà altresì procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito n° 16

Ritengo equo stimare il bene sulla base comparativa del valore di mercato, considerando cioè immobili simili ubicati nella stessa zona, con analoghe caratteristiche tipologico costruttive, grado di finitura e vetustà tenendo altresì presenti quelle peculiarità che possono incidere sui parametri di stima.

Riassumendo si può dire che gli immobili sono ubicati in una zona appetibile nell'immediata vicinanza dell'abitato di Arezzo, hanno un sufficiente livello di finiture esterne, mentre all'interno come specificato sono ancora allo stato grezzo. Non sono state rilevate difformità edilizie che possono incidere sulla quotazione del valore.

Per la valutazione di ritiene opportuno determinare una superficie commerciale che scaturisca dalla somma dell'intera superficie interna lorda dell'appartamento, con un mezzo delle superfici accessorie (posto auto), un quarto della superficie dei marciapiedi e un decimo della superficie del resede (giardino).

In considerazione delle comparazioni effettuate, verificato la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) della provincia di Arezzo per immobili situati nella zona ove sono ubicati gli immobili eseguiti, si considera equo ed in linea con il mercato attribuire un valore di euro 1.000,00 (mille/00) al metro quadrato che determina come segue, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Oltre ad un abbattimento pari al 5% in relazione all'assenza di garanzia per vizi.

RIEPILOGO:

LOTTO "A"

Valore di mercato mq.94,65 x €. 1.000,00 = €. 94.650,00

Abbattimento pari al 5% per



mancanza di garanzia per vizi €. 4.732,50
€ 89.917,50
VALORE DEL BENE arrotondato per difetto ad €. 85.000,00
(Ottantacinquemila/00)



LOTTO "B"
Valore di mercato mq.87,62 x €. 1.000,00 = €. 87.620,00
Abbattimento pari al 5% per
mancanza di garanzia per vizi €. 4.381,00
€ 83.239,00
VALORE DEL BENE arrotondato per difetto ad €. 80.000,00
(Ottantamila/00)



LOTTO "C"
Valore di mercato mq.75,70 x €. 1.000,00 = €. 75.700,00
Abbattimento pari al 5% per
mancanza di garanzia per vizi €. 3.785,00
€ 71.915,00
VALORE DEL BENE arrotondato per difetto ad €. 70.000,00
(Settantamila/00)



Quesito n° 18

Se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, 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;

Risposta al quesito n° 18

Il bene è pignorato per l'intera quota.





Quesito n° 19

Nel caso di pignoramento della solo nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Risposta al quesito n° 19

Il bene è pignorato per l'intera proprietà.

Quesito n° 20

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

Risposta al quesito n° 20

Gli immobili esecutati non sono abusivi.

Il giorno 10.03.2026 è stata inviata mediante posta elettronica certificata copia del proprio elaborato di stima (compreso gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, all'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo, Siena e Montepulciano.

Allegati:

1. Allegato n. 1 - Documentazione fotografica;
2. Allegato n. 2 - Documentazione catastale;
3. Allegato n. 3 - Atto di provenienza – ispezioni ipotecarie;
4. Allegato n. 4 – Ricevute di consegna pec.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Sansepolcro (AR), 03/04/2026



Esperto Stimatore

Ing. Ermanno Gennaioli

