

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2024 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. PANI FEDERICO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 57/2024

Promossa da: Sig.ra [REDACTED]

Contro: Sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA

**Il perito
Geom. Manuele Bani**

San Giovanni Valdarno (AR) li 31 gennaio 2025

Pagina 1 di 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DEL PERITO®

Il sottoscritto Geom. **Manuele Bani** nato a San Giovanni Valdarno il 28 maggio 1971, con studio in San Giovanni Valdarno Via Don L. Sturzo n. 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n. 1129, in seguito dell'incarico conferitomi dal Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione in data 21/05/2024, accettato in data 04/06/2024, espone la relazione in risposta a ciascun quesito formulato:

Quesito n. 1-2

- 1) esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione;
- 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 precedente 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 quesito n. 1

Esaminato il fascicolo informatico, il sottoscritto va ad esplicitare la verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

L'identificazione catastale attuale del bene oggetto di espropriazione è la seguente:

- Catasto *Fabbricati* Comune di Arezzo – Sez. *Urbana A* Foglio di mappa 126 particella 984 sub. 2, Categoria A/2, classe 6, consistenza *vani* 8,5, Rendita Catastale € 1053,57
- Catasto *Fabbricati* Comune di Arezzo – Sez. *Urbana A* Foglio di mappa 126 particella 984 sub. 7, Categoria C/6, classe 5, consistenza *mq.* 31, Rendita Catastale € 105,67

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento del Tribunale Civile di Arezzo rep. 78 del 16/02/2024.

Fanno inoltre parte del compendio:

- la comproprietà in quota di 323/1000 delle parti comuni del fabbricato quali resede scoperto posto sui lati liberi dell'edificio, scale a comune, pianerottoli di ingresso agli appartamenti, corridoio al piano interrato di accesso alle cantine ed ai garages ed un locale posto al piano interrato destinato a "centrale idrica" accessibile dal suddetto corridoio al piano interrato.
- La comproprietà in quota di $\frac{1}{4}$ del ripostiglio/cantina al piano interrato, posto in adiacenza alla rampa di scale condominiale che dal piano terra porta al livello interrato ed accessibile dal corridoio comune. Si precisa che la rimanente quota di comproprietà pari a $\frac{3}{4}$ è intestata ai Sig.ri ██████████, ██████████ e ██████████ (proprietari dell'appartamento posto al piano sottostante di quello in oggetto).

L'immobile risulta acquistato dal soggetto esecutato con Atto del Notaio Suzzi Pieralberto rep. 20611 del 26/01/1979 (vedi allegato 2).

Non sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie in data successiva al pignoramento.

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento ed in risposta al quesito n. 3 si riportano tutti gli atti traslativi riscontrati nei registri immobiliari a partire dall'anno 1979 (epoca di acquisto dell'immobile da parte del Sig. Mancini Piero).

Relativamente alla individuazione catastale dei beni si precisa che all'interno della planimetria catastale del sub. 2 (appartamento) risultano rappresentate anche le parti comuni che, quindi, non hanno un proprio identificativo catastale autonomo, in quanto così rappresentate in sede di Denuncia di variazione successiva all'Atto di acquisto sopra citato. Anche il locale ripostiglio/cantina al piano seminterrato, in proprietà in quota di $\frac{1}{4}$, è stato rappresentato unitamente alla planimetria del sub. 2. Si ritiene che la rappresentazione catastale di quest'ultimo locale dovrebbe essere eseguita come unità immobiliare autonoma in quanto intestata in quota diversa rispetto alle altre parti comuni. Tuttavia, considerando che il locale è chiaramente rappresentato alla stessa maniera nella planimetria dell'appartamento facente capo alla propr. Melosi (sub. 8) non si ravvede la necessità di eseguire la variazione nell'ambito della presente perizia, potendo quindi confermare che, quanto riportato in atti catastali, corrisponde a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e negli Atti di Trasferimento.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Planimetrie catastali attuali presenti negli atti catastali (vedi allegato n. 1):
- Planimetria catastale prot. 29675 del 13/07/2024 Catasto Fabbricati Comune di Arezzo Sez. "A" Foglio di mappa 126 particella 984 sub. 2

- Planimetria catastale prot. 29677 del 13/07/2024 Catasto Fabbricati Comune di Arezzo Sez. "A" Foglio di mappa 126 particella 984 sub. 7
- Titolo di provenienza del debitore Atto di Compravendita del Notaio Suzzi Pieralberto rep. 20611 del 26/01/1979 (vedi allegato n. 2).
- Estratto di mappa catastale Comune di Arezzo Sez. "A" Foglio 126 particella 984 (vedi allegato 1)

Quesito n. 3

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;

L'immobile è costituito da un appartamento ed un garage posti all'interno di un più ampio fabbricato ad uso residenziale dislocato in parte su tre piani fuori terra, oltre ad uno interrato ed al sottotetto, nel quale sono collocate un totale di 4 unità abitative e relativi accessori.

L'accesso avviene dall'ingresso dotato di cancello carrabile e pedonale posti al civico 53 di Via Arno, mediante i quali, attraverso un percorso pavimentato (pedonale e carrabile), si giunge al portone della scala condominiale posto nel prospetto tergale dell'edificio. L'area esterna del fabbricato (individuata nell'allegato estratto di mappa catastale dalla particella 984) si sviluppa su tutti e quattro i lati liberi dell'edificio ed è completamente recintata (sul fronte stradale risulta delimitata da muretto in mattoni faccia vista e soprastante ringhiera metallica). Sul lato frontale del resede scoperto si trovano ampie aiuole a verde con alberi di alto fusto.

L'appartamento è posto al piano primo (secondo per la porzione soprastante ai garages) e sottotetto, sul lato destro, per chi guarda il fronte principale dell'edificio da Via Arno. L'accesso avviene dal portone condominiale posto sul lato tergale dell'edificio, quindi, salendo le scale comuni al piano primo sul lato sinistro del pianerottolo.

L'appartamento è costituito da un ingresso, un ampio locale soggiorno/pranzo dotato di due terrazze la prima sul lato di Via Arno e la seconda sul lato tergale dell'edificio, e da un locale cucina; dal soggiorno diparte una scala interna mediante la quale si accede al disimpegno collocato ad una quota superiore di c.ca 1.40 m. che, a sua volta, permette l'accesso ad un'altra stanza ad uso salotto; a circa metà

del disimpegno è presente una porta a separazione del settore notte dove si trovano tre camere da letto e due bagni. Le tre camere da letto ed il vano uso salotto sono dotate di balcone esterno (sul lato Via Arno), e una di esse è collegata con porta interna direttamente ad uno dei due bagni.

Salendo la scala condominiale fino al piano secondo è possibile accedere alla soffitta, posta immediatamente al di sopra dei locali dell'appartamento al piano primo. Più precisamente sul lato sinistro del pianerottolo della scala comune al piano secondo si accede direttamente al locale soffitta collegato con rampa di scale interna al rimanente sottotetto, posto quindi ad una quota rialzata di c.ca 1.50 m., costituito da un vano di altezza interna variabile da 2.10 m. a 0.90 m.

Sempre dal medesimo pianerottolo della scala condominiale si accede con altra porta d'ingresso alla terrazza esterna ricavata sul lastrico solare e di un vano esterno nel quale è collocata la caldaia.

Al piano seminterrato, accessibile tramite la scala ed il corridoio condominiali, si trova un locale ad uso cantina in proprietà esclusiva ed un ripostiglio posto in adiacenza alla scala condominiale in proprietà nella quota di $\frac{1}{4}$, oltre ed un locale autoclave condominiale in quota di 323/1000.

Al piano terra, nell'angolo posteriore destro (per chi guarda l'edificio da Via Arno) è collocato il garage, costituito da un unico vano dotato di portone carrabile con infisso metallico basculante e di porta interna che permette il collegamento con il corridoio condominiale delle cantine.

Per quanto ai dati dimensionali, di orientamento e collocazione all'interno dell'edificio dei vari elementi del compendio, nonché per il calcolo della superficie commerciale si rimanda alle planimetrie e tabella riportati in *allegato 5*.

Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimenti in marmo nell'appartamento, ed in ceramica nei bagni e nella soffitta; lo stato di manutenzione generale si presenta buono salvo alcuni danni da infiltrazione d'acqua sui soffitti della camera da letto adiacente al soggiorno. Per il ripristino di tali danni si stima l'esecuzione di una stonacatura/intonacatura e tinteggiatura del locale per una spesa stimabile in € 2.000,00 (che si riporteranno in detrazione del valore in risposta del successivo quesito 17)

Gli impianti sono di tipo tradizionale risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato, ovvero all'anno di acquisto della parte eseguita (1979), con caldaia a gas, corpi scaldanti in ghisa, impianto elettrico sottotraccia. Gli infissi sono in legno verniciato in buono stato, dotati di avvolgibili in pvc.

L'appartamento al piano primo è confinato dalla propr. condominiale e dalla propr. [redacted] e [redacted], il lastrico solare dalla propr. [redacted]

e [REDACTED], il garage e la cantina dalla propr. [REDACTED]
[REDACTED] e propr. condominiale.

Quesito n. 4

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 quesito n. 4

I dati identificativi dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile.

Quesito n. 5

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;

Come descritto in risposta al quesito n. 2 si segnala che le planimetrie catastali delle due unità immobiliari in questione sono conformi allo stato dei luoghi, salvo alcune piccole difformità relativamente alla rappresentazione della porta d'ingresso del bagno e di alcune finestre al piano soffitta, oltre che per la mancata autonoma rappresentazione delle parti comuni. Si ritiene tuttavia che tali piccole difformità non comportino la necessità di procedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale in quanto non rilevanti sia ai fini della corretta rappresentazione dell'immobile che a quelli della determinazione della rendita.

Quesito n. 6

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;

1. **Trascrizione del 28/04/1995 – Reg. Part. N. 4325 – Reg. Gen. 5859.** Notaio *Suzzi Pieralberto* rep. 73207 del 04/04/1995 **Costituzione di fondo patrimoniale.** A favore di Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]

2. **Iscrizione del 14/02/2012 – Reg. Part. N. 224 – Reg. Gen. 2258.** Tribunale di Venezia rep. 5407 del 09/12/2011 – **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro Sig. [REDACTED], e successiva
3. **Annotazione del 06/02/2013 – Reg. Part. n. 279 – Reg. Gen. n. 1691 – Notaio Piana Paola rep. 16066/8823 del 24/01/2013.** **Restrizione di beni.** A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro Sig. [REDACTED]
4. **Trascrizione del 30/04/2014 – Reg. Part. N. 4300 – Reg. Gen. 5646.** Tribunale di Roma rep. 56714/12 del 16/04/2014 – **Atto Esecutivo cautelare – decreto di sequestro preventivo** A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]
5. **Annotazione del 15/05/2019 – Reg. Part. N. 1040 – Reg. Gen. 7120.** Tribunale di Roma rep. 16144/2018 del 09/01/2019 – **Sentenza di dissequestro** A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro Sig. [REDACTED] (come nella formalità originale)
6. **Iscrizione del 09/10/2015 – Reg. Part. N. 1682 – Reg. Gen. 13177.** [REDACTED] rep. 571/15 del 08/10/2015, **Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973),** A favore di [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]
7. **Iscrizione del 15/01/2019 – Reg. Part. N. 69 – Reg. Gen. 577.** Tribunale di Arezzo rep. 502/2010 del 26/01/2010, **Ipoteca giudiziale da decreto di omologa.** A favore di [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]
8. **Iscrizione del 30/12/2021 – Reg. Part. N. 2969 – Reg. Gen. 22876.** Tribunale di Arezzo rep. 502/2010 del 26/01/2010, **Estensione Ipoteca giudiziale da decreto di omologa,** A favore di Sig.ra [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]
9. **Iscrizione del 25/02/2022 – Reg. Part. N. 375 – Reg. Gen. 3063.** Agenzia delle Entrate – Riscossione rep. 1659/722 del 24/02/2022, **Ruolo e avviso accertamento esecutivo,** A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro Sig. [REDACTED]
10. **Trascrizione del 21/03/2024 – Reg. Part. N. 3952 – Reg. Gen. 4988.** Tribunale di Arezzo rep. 78/2024 del 16/02/2024 – **Verbale di Pignoramento Immobili** A favore di Sig.ra [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]

Non risultano presenti vincoli di natura artistica e paesaggistica sull'immobile. L'immobile è stato acquistato con Atto del Notaio Suzzi Peralberto rep. 20611 del 16/01/1979 in regime di separazione dei beni e successivamente è stato stipulato Atto di costituzione di fondo patrimoniale con Atto del Notaio Suzzi Peralberto rep. 73207 del 04/04/1995 a favore del coniuge Sig.ra [REDACTED] (parte creditrice nel presente procedimento). Si allegano le copie autentiche di entrambi gli Atti traslativi sopra menzionati in *allegato 2*.

Quesito n. 7

7) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta quesito n. 7

L'immobile è inserito in un condominio denominato "Condominio Via Arno n.

53".

L'Amministratore pro tempore risulta la [REDACTED] con sede in [REDACTED] nella persona della Sig.ra [REDACTED]

E' presente un regolamento di condominio con indicazione delle quote millesimali di proprietà condominiale che attribuisce all'immobile in oggetto la quota di 323/1000 (coerentemente con quanto riportato nell'Atto di provenienza) ed una tabella millesimale utilizzata dall'Amministratore per la suddivisione dei vari capitoli di spesa.

Dall'estratto conto fornito dall'Amministratore alla data del 11/01/2025 risultano a carico della proprietà eseguita spese non pagate per un importo complessivo di € 17.217,08

Dalla lettura del bilancio preventivo dell'esercizio del Condominio che va dal 30/09/2024 al 30/09/2025 si evince che le spese previste a carico della proprietà eseguita sono di € 1431,25.

Le spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni (esercizi 2022-2023 e 2023-2024) sono rispettivamente di € 991,16 e € 1960,53 per un totale di € 2951,69.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si allega la documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio (*Allegato 7*):

- Regolamento di condominio
- Tabella millesimale di ripartizione delle spese
- Rendiconto spese e bilancio consuntivo anno 2023-2024 e preventivo anno 2024-2025
- Rendiconto spese e bilancio consuntivo anno 2022-2023.

Quesito n. 8

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:

- 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 (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 quesito n. 8

Non risultano rilevabili diritti demaniali o servitù pubbliche gravanti sull'immobile così come specificato anche nell'Atto di Provenienza.

Per quanto agli usi civici si è consultato l'allegato "G" al P.I.T. della Regione Toscana nel quale risultano nel Comune di Arezzo gli usi civici di Rigutino; consultato il sito istituzionale del Comune di Arezzo tali usi civici sono relativi a zone con coordinate geografiche che non interessano l'immobile in questione.

L'immobile non è stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né è soggetto ad alcuna Convenzione con il Comune.

Al momento della vendita sarà necessario procedere alla cancellazione delle seguenti formalità per i quali si indicano i costi da sostenere

1. **Cancellazione formalità Tassa Ipotecaria Euro 35.00 - Iscrizione del 14/02/2012 - Reg. Part. N. 224 - Reg. Gen. 2258.** Tribunale di Venezia rep. 5407 del 09/12/2011 - **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** A favore di [redacted] sede in [redacted] contro Sig. [redacted], e successiva
2. **Cancellazione formalità Tassa Ipotecaria Euro 35.00 - Annotazione del 06/02/2013 - Reg. Part. n. 279 - Reg. Gen. n. 1691 - Notaio Piana Paola rep. 16066/8823 del 24/01/2013. Restrizione di beni.** A favore di [redacted] con sede in [redacted] contro Sig. [redacted] e successiva

3. Cancellazione formalità Tassa Ipotecaria Euro 35.00 - Iscrizione del 09/10/2015 - Reg. Part. N. 1682 - Reg. Gen. 13177. [REDACTED] rep. 571/15 del 08/10/2015, **Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)**, A favore di [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]
4. Cancellazione formalità Tassa Ipotecaria Euro 35.00 - Iscrizione del 15/01/2019 - Reg. Part. N. 69 - Reg. Gen. 577. Tribunale di Arezzo rep. 502/2010 del 26/01/2010, **Ipoteca giudiziale da decreto di omologa**. A favore di Sig.ra [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]
5. Cancellazione formalità Tassa Ipotecaria Euro 35.00 - Iscrizione del 30/12/2021 - Reg. Part. N. 2969 - Reg. Gen. 22876. Tribunale di Arezzo rep. 502/2010 del 26/01/2010, **Estensione Ipoteca giudiziale da decreto di omologa**, A favore di Sig.ra [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]
6. Cancellazione formalità Tassa Ipotecaria Euro 35.00 - Iscrizione del 25/02/2022 - Reg. Part. N. 375 - Reg. Gen. 3063. [REDACTED] rep. 1659/722 del 24/02/2022, **Ruolo e avviso accertamento esecutivo**, A favore di [REDACTED] contro Sig. [REDACTED]
7. Cancellazione formalità Euro 200,00 + Euro 35,00 + Euro 59,00 = **Euro 294,00** - Trascrizione del 21/03/2024 - Reg. Part. N. 3952 - Reg. Gen. 4988. Tribunale di Arezzo rep. 78/2024 del 16/02/2024 - **Verbale di Pignoramento Immobili** A favore di Sig.ra [REDACTED], contro Sig. [REDACTED]

Il totale del costo della cancellazione delle suddette formalità è quindi di **Euro 504,00**.

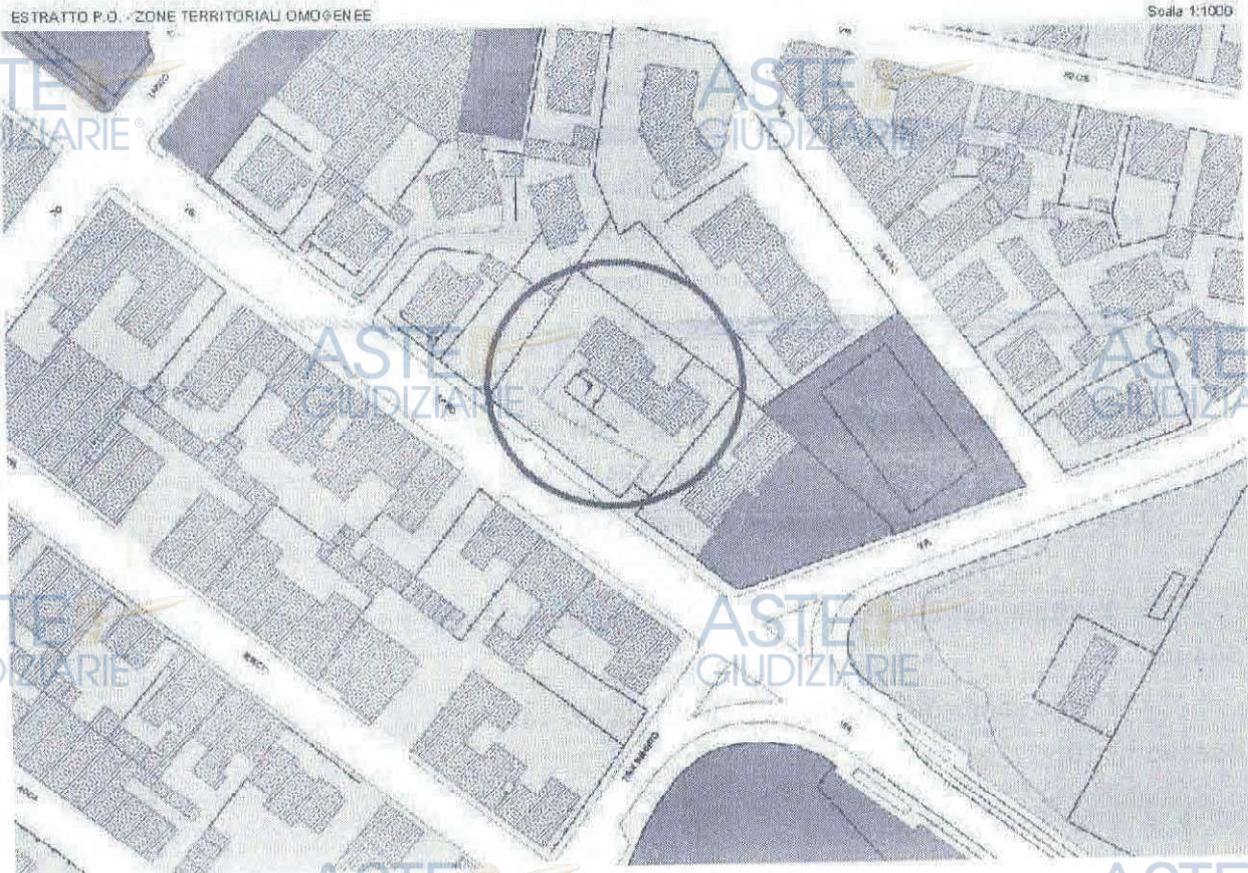
Per quanto alle difformità urbanistico/catastali si rimanda alla risposta del quesito n. 10.

Quesito n. 9

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

Risposta quesito n. 9

Estratto cartografia del P.O. del Comune Arezzo con evidenziato l'edificio in oggetto



Si evidenzia che il fabbricato ricade in zona omogenea "B" (completamento) così come definite dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444



Si evidenzia inoltre che relativamente alla individuazione degli ambiti di applicazione della disciplina edilizia l'immobile ricade all'interno del "perimetro del territorio urbanizzato" in zona definita come "Ambiti media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana" ex art. 32 delle N.T.A del P.O.



Estratto cartografia del Piano Strutturale del Comune Arezzo



Non si evidenziano vincoli paesaggistici presenti sull'area.



Estratto cartografia del Piano Strutturale del Comune Arezzo



Si evidenzia che porzione del resede condominiale ricade in zona definita dal Piano Strutturale di Arezzo come "Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 200 anni. Aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) (DPGR n.53/R 2011).Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (LR n.41/2018).Aree a pericolosità media (P2) (PGRA)"



Regione Toscana

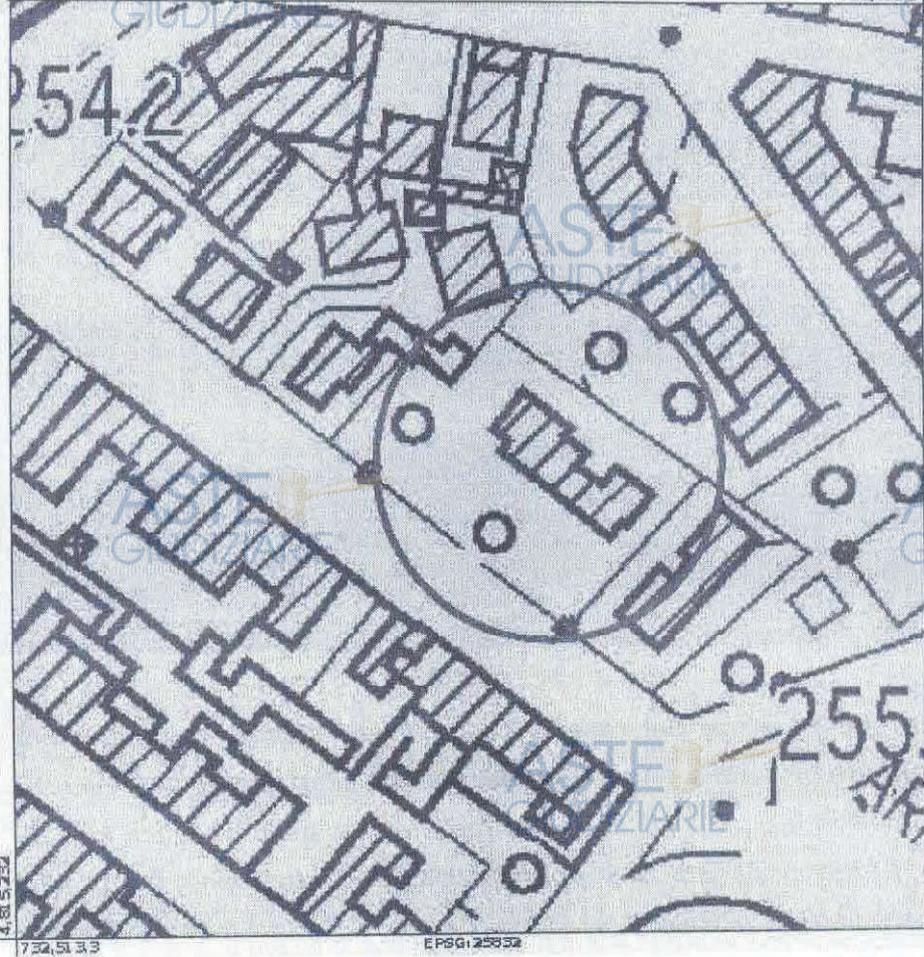


MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 1.000

732,6951



Non si evidenziano vincoli se non la presenza di usi civici per i quali si rimanda alla risposta del quesito n. 8

Quesito n. 10

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

Risposta quesito n. 10

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato con Licenza Edilizia n. 303 del 23/05/1957 rilasciata al Sig. [REDACTED] alla quale è seguito il rilascio dell'abitabilità n. 6328 (Reg. sp. 816/A) del 12/10/1959. Successivamente il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi che si vanno ad elencare in ordine cronologico:

1. Concessione Edilizia n. 457 del 17/06/1978 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] *"per il restauro interno del fabbricato di civile abitazione situato in Via Arno, in conformità al progetto redatto dal Geom. [REDACTED]"*.
2. Abitabilità n. 13976 di R.U. sp. (15719/1979) del 19 novembre 1979 relativa a richiesta di abitabilità prot. 15719 del 04/05/1979 e successivo verbale di sopralluogo con dichiarazione di corrispondenza del progetto approvato secondo le norme del P.R.G. del Reg. Edilizio in data 10/05/1979 e verbale di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario n. di Reg. 90 del 25/05/1979.
3. Concessione Edilizia n. 812 del 05/08/1982 rilasciata alla Sig. [REDACTED] *"per la costruzione di una soffitta mediante modifica della copertura nel fabbricato di abitazione sito in Via Arno 53, in conformità al progetto redatto dal Geom. [REDACTED]"*
4. D.I.A. ex L.R. 01/2005 prot. 40152 del 06/04/2007 (pratica n. 1370) presentata a firma del Sig. [REDACTED] nella sua qualità di amministratore di condominio per opere di manutenzione straordinaria delle facciate in fabbricato ad uso residenziale posto in Via Arno n. 53; comunicazione di inizio lavori al prot. 32807 del 13/03/2008 e comunicazione di fine lavori al prot. 3797 del 13/01/2009
5. C.I.L.A. ex art. 136 comma 4 prot. 134588 del 22/01/2021 (n. di pratica 3208/2021) per opere di tinteggiatura degli ambienti interni - revisione delle finestre - manutenzione dell'impianto idraulico ed elettrico interno.

Si rimanda all'allegato 4 per l'individuazione degli elaborati grafici più significativi estratti dalle pratiche edilizie sopra menzionate.

Per quanto alla conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi sopra menzionati si osserva quanto segue:

- Relativamente ai locali abitativi al piano primo ed a quelli accessori al piano seminterrato si è verificata la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia n. 457/1979 ed alla successiva Abitabilità n. 13976 del 19/11/1979. Sono state riscontrate piccole difformità sulla distribuzione interna dei locali al piano primo rispetto a quanto riportato negli elaborati della concessione edilizia, tuttavia in presenza dell'abitabilità (con anche annotazione di avvenuta verifica del rispetto delle norme da parte dell'Ufficio Comunale) e della planimetria catastale (prot. 436/79) depositata in data antecedente all'abitabilità stessa, e conforme allo stato attuale dei luoghi si ritiene che tali locali sia conformi alla sopra riportati titoli edilizi abilitativi.
- Relativamente ai locali accessori al piano sottotetto si è verificata la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia n. 812/1982. E' stata riscontrata una difformità relativamente alla aperture poste in prossimità della scaletta interna di collegamento del locale soffitta con quello sottotetto posto a quota superiore, essendo presenti 4 finestre anziché 2 come invece riportato sugli elaborati grafici della Concessione 812/1982 sia in pianta che in prospetto.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene la suddetta modesta difformità sanabile previa presentazione di richiesta di Attestazione di conformità in sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Per quanto alle spese tecniche necessarie per il compimento della procedura si vanno di seguito a stimare in maniera forfettaria:

- Sanzioni ex art. 209 comma 6 L.R. 65/2014 in € 1.000,00
- Spese tecniche per prestazioni professionali necessarie per la redazione e presentazione delle pratiche di sanatoria € 2.000,00 + € 562,00 (spese fatturazione I.V.A.) contributi previdenziali etc.

Quesito n. 11

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 quesito n. 11

Si rimanda alla Attestazione di prestazione energetica a firma del Geom. [REDACTED] presentata in data 31/01/2025 e che viene riportata in *allegato 9*.

Quesito n. 12

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 allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. 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 quesito n. 12

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato, e libero da persone essendo lo stesso esecutato residente in altro luogo.

Quesito n. 13

13) allegare 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 quesito n. 13

Si riporta l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il suo stato di famiglia attuale in *allegato 8*

Quesito n. 14

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 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Risposta quesito n. 14

Sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico sottotraccia con punti luce e prese/interruttori di tipo tradizionale in tutti i locali. Da un'indagine visiva è presumibile che l'impianto risalga all'epoca dell'ultima ristrutturazione ovvero 1979 (1982 per la soffitta). Non è stata ritrovata alcuna documentazione tecnica relativa alla realizzazione dell'impianto.
- Riscaldamento con caldaia a gas posizionata nel locale tecnico posto nel sottotetto ed accessibile dalla terrazza, corpi scaldanti in ghisa (in alluminio nel vano soffitta). Tutto l'impianto sembra anch'esso risalente all'epoca dell'ultima ristrutturazione dell'immobile dell'anno 1979 (1982 per la soffitta). Come per l'impianto elettrico non è stato possibile ritrovare alcuna documentazione tecnica attestante la realizzazione dell'impianto.

Impianto idrico sanitario e di scarico di tipo tradizionale nei servizi igienici, e nella cucina, anch'esso probabilmente risalente all'epoca dell'ultima ristrutturazione (anno 1979).

Quesito n. 15

15) dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Risposta quesito n. 16

L'immobile è costituito da due unità immobiliari (abitazione e garage) le quali benché catastalmente distinte risultano funzionali l'una all'altra e pertanto non si ritiene possibile una sua suddivisione in più lotti.

Quesito n. 16

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 quesito n. 17

Premessa

L'immobile oggetto di stima è collocato nel centro abitato della città di Arezzo, e più precisamente nel quartiere comunemente denominato "Saione".

Tale zona risulta poco distante sia dal centro storico (c.ca 1.5 Km.), che dalla stazione ferroviaria (sempre c.ca 1.5 Km.), che sono quindi, entrambi, facilmente raggiungibili sia a piedi che in auto. La Via Arno permette inoltre il diretto collegamento con le principali arterie stradali in ingresso e in uscita dal centro cittadino.

Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi che sono facilmente raggiungibili sia a piedi che in auto, ed in prossimità dell'ingresso del condominio in questione è presente anche un'ampia area verde denominata "parco Arno".

Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento in questione, è inserito in un ampio resede con aiuole a verde e alberi di alto fusto che forniscono una schermatura del prospetto principale per chi transita in via Arno. Il resede lungo via Arno si presenta delimitato da un muro in mattoni con sovrastante ringhiera in ferro e retrostante siepe, ed è dotato sia di un cancello carrabile (in ferro), che di un cancello pedonale nel quale è inserito il civico 53.

L'edificio, nel quale sono collocate 4 unità immobiliari abitative, presenta caratteristiche tipologiche che lo distinguono dai condomini residenziali presenti nel quartiere, sia per sviluppo dei piani, dimensioni delle aperture, dimensioni delle singole unità immobiliari, dimensioni delle aree verdi di pertinenza e alberature che ne garantiscono una schermatura rispetto al traffico di Via Arno e ai fabbricati circostanti.

Tali peculiari caratteristiche derivano dal fatto che l'edificio era stato costruito come un'unica villa dotata di un ampio parco verde circostante. Nel 1978 la proprietà ha ristrutturato l'immobile mediante il frazionamento nelle attuali quattro unità abitative che, così, hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche della villa originaria per quanto alle dimensioni dei vani interni, delle aperture esterne, e degli spazi a verde circostanti.

Anche internamente i locali dell'appartamento hanno, per dimensioni/altezza interna/superfici finestrate, caratteristiche non riscontrabili rispetto alla media delle abitazioni civili del tessuto edilizio presente nel quartiere in cui l'immobile è collocato.

Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimenti in marmo, intonaci al civile, infissi in legno, risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e risultano in buono stato salvo alcune macchie di umidità visibili sulla parete e sul soffitto del salotto adiacente al soggiorno/pranzo. Gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento sono risalenti all'epoca della ristrutturazione del 1978. In generale lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta discreto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può ritenere che l'immobile pur avendo le caratteristiche della civile abitazione posta in condominio (accessibilità da scala comune, aree scoperte a comune), ne presenta altre tipiche di delle abitazioni in villa; tale peculiare caratteristica non è tipicamente presente nella prevalenza delle abitazioni del quartiere, pertanto si è scelto di eseguire la stima del valore di mercato prendendo come riferimento il valore medio di abitazioni civili della zona, aumentato in una percentuale pari al 10% in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Per la determinazione del valore di mercato per le abitazioni civili della zona è stata eseguita una ricerca di mercato come di seguito specificato:

1° ricerca: è stato reperito l'Atto di Compravendita del Notaio Giacomo Pieraccini rep. 24448 del 30 settembre 2024 relativo ad una abitazione civile posta in Via Arno n. 49 (ovvero a pochissimi metri dall'immobile in oggetto) posto in un fabbricato di 2

abitazioni dotata di resede privato, due bagni e garage per una superficie catastale di mq. 177 (escluse aree scoperte). Il prezzo stabilito per la compravendita è stato di € 200.500,00, che fa determinare un valore a mq. di €/mq. 1132,76 (€ 200.500,00 / 177 mq.)

- 2° ricerca: è stato reperito da un network immobiliare (con riferimento ad agenzia immobiliare in zona "Saione") un annuncio relativo ad appartamento posto in via Isonzo (ovvero a circa 500 m. di distanza dall'immobile oggetto di stima) al quarto piano di un condominio con ascensore. Il tutto in discreto stato di manutenzione e box auto di mq. 30, per una superficie totale del compendio di mq. 132. La richiesta risulta di € 149.000,00 che fa determinare un valore a mq. di €/mq. 1128,78 (€ 149.000,00 / 132 mq.)

- 3* ricerca: è stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e per la zona in questione è risultato un valore per le abitazioni civili in stato conservativo "normale" entro una forbice tra €/mq. 1250 e 1400. In considerazione della maggiore superficie della unità immobiliare in questione rispetto alla media delle dimensioni degli appartamenti della zona si ritiene di potersi attestare sul valore minimo della forbice, ovvero €/mq. 1250,00.

Per la determinazione del valore si è quindi scelto di eseguire una media aritmetica delle tre osservazioni sopra riportate aumentata del 10% in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile come sopra descritte.

Riepilogo ricerca di mercato

Ricerca di mercato	Valore a mq. commerciale €/mq.
<i>Atto di compravendita immobile simile posto nelle vicinanze</i>	1132,76
<i>Annuncio di agenzia immobiliare di appartamento posto nel medesimo quartiere</i>	1128,78
<i>Valore OMI</i>	1250,00
Media aritmetica	1170,51

Conclusioni

Con riferimento a quanto sopra esposto si va a determinare il valore dell'immobile oggetto di stima così come richiesto nel quesito:

- Valore di mercato a mq. risultante da indagine di mercato €/mq. 1170,51
- Aumento di valore determinato dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile come sopra descritte €/mq. $1170,51 \times 10\% = 117,05$ €/mq.

- Totale valore di mercato a mq. di superficie commerciale stimato in €/mq. 1170,51 + €/mq. 117,05 = €/mq. 1287,56
- Valore di mercato stimato €/mq. 1287,56 x 271.25 mq. (sup. commerciale vedi allegato 5) = € 349250,65

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo finale della determinazione del valore con le detrazioni necessarie:

DESCRIZIONE	IMPORTO €
Valore di mercato stimato	349.250,65
Detrazione per i lavori di riparazione macchie di umidità nella camera attigua al soggiorno (vedi risposta quesito n. 4)	-2.000,00
Detrazioni per esecuzione richiesta di Attestazione di conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 (Vedi risposta quesito n. 10)	-3562,00
Valore Stimato al netto delle detrazioni	343.688,65
Detrazione 15% per assenza di garanzia per vizi dell'immobile	-51.553,29
Detrazioni per spese condominiali insolute relative agli esercizi del condominio negli ultimi due anni (Vedi risposta quesito n. 7)	-2.951,69
Valore finale di vendita	289.183,67
Valore finale di vendita (arrotondato)	289.000,00

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto perito determina il valore di vendita dell'immobile oggetto di stima come segue:

- Unità immobiliari Catasto *Fabbricati* Comune di Arezzo – Sez. *Urbana A* Foglio di mappa 126 particella 984 sub. 2 e 7: **€ 289.000,00**

Quesito n. 18

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Risposta quesito n. 18

L'immobile oggetto dell'Esecuzione non rientra nella casistica descritta dal

quesito n. 18

Quesito n. 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;

Risposta quesito n. 19

L'immobile oggetto dell'Esecuzione non rientra nella casistica descritta dal

quesito n. 19.

Quesito n. 20

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

Risposta quesito n. 20

L'immobile oggetto dell'Esecuzione non rientra nella casistica descritta dal quesito n. 20.

Allegati:

1. Visure catastali – estratto di mappa catastale - planimetria catastale attuale
2. Copia titolo di provenienza dell'immobile pignorato
3. Visure delle Iscrizioni e delle Trascrizioni
4. Documentazione urbanistica ed edilizia (estratto da titoli edilizi abilitativi)
5. Planimetrie di tutti i locali allo stato attuale e tabella di calcolo delle superfici
6. Documentazione fotografica
7. Copia documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio (bilancio consuntivo anni 2022/2023 - 2023/2024 e preventivo anno 2024/2025, tabelle millesimali, regolamento di condominio ed estratto posizione condomino)
8. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato e stato di famiglia esecutato
9. Attestazione di prestazione energetica

Unitamente al presente elaborato e relativi allegati, si fornisce la perizia redatta con l'applicativo Web Genius Perizia Immobiliare nella quale si ribadiscono, con le modalità previste dall'applicativo stesso, le informazioni e il metodo di stima più dettagliatamente esposti nella presente relazione.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto perito rimane a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

San Giovanni Valdarno, li 31 gennaio 2025

Il perito

