

TRIBUNALE DI AREZZO

Numero procedura : **nr. 71/2019 r.g.e.**

Creditore procedente : [REDACTED]

Debitore esecutato : [REDACTED]

Il sottoscritto geom. Marco Panichi, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al nr. 1135, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Ilaria Benincasa, con Decreto del 29/05/2019, quale esperto nella procedura esecutiva immobiliare indicata a margine, con incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano integralmente:

1°) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni riguardanti l'immobile pignorato eseguite 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 o 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 dei registri immobiliari;
- I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti,
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (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 di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c. l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, 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;

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

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in

sanatoria;

b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3°) Rediga l'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 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

4°) Accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5°) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6°) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni 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;

7°) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando, comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8°) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato, l'immobile; in questo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9°) Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al 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;

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

11°) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

12°) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; 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;

13°) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14°) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15°) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16°) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessivi frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in...,

identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);

17°) Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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, 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;

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;

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;

20°) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

La relazione peritale sarà svolta seguendo i punti così come sono stati ordinati dal G.E.

RELAZIONE TECNICA

1 – Verifica documentale

Visti i certificati ipocatastali del 30/01/2020 relativi agli immobili pignorati, risulta che quanto riportato nella certificazione Notarile depositata agli atti, redatta dal Notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo in data 16 aprile 2018, riguardante le provenienze e le formalità degli immobili, (eseguite nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) risultano tutte correttamente indicate e che in seguito a tale data è stata integrata la nota di trascrizione attinente l'accettazione dell'eredità di [REDACTED] [REDACTED] relativa alla quota di 1/2 per gli immobili censiti in Comune di Arezzo/A foglio 110 particella [REDACTED] subalterno 1 e 3.

2 - Acquisizione documenti

Riguardo agli immobili pignorati:

- A) **-LOTTO "A"**- Unità immobiliare censita in Comune di **Arezzo** sez. **A**, al Foglio **108**, particella [REDACTED] subalterno **5**, posta in via L. Pacioli [REDACTED], categoria A/2,
- B) **-LOTTO "B"**- Unità immobiliare censita in Comune di **Arezzo** sez. **A**, al Foglio **110**, particella [REDACTED] subalterno **1**, posta in via T. Perelli, [REDACTED], categoria C/1
- C) **-LOTTO "C"**- Unità immobiliare censita in Comune di **Arezzo** sez. **A**, al Foglio **110**, particella [REDACTED], subalterno **3**, posta in via T. Perelli, [REDACTED], categoria A/3,
- D) **-LOTTO "D"**- Unità immobiliare censita in Comune di **Civitella in val di Chiana**, al Foglio **6**, particella [REDACTED] subalterno **1**, con graffate le particelle **432** e **433**, posta in via Campo dell'Olivo [REDACTED], categoria A/3.

sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo -Ufficio Territorio-, sono state prelevate le visure catastali storiche, le planimetrie, gli elaborati planimetrici con evidenziati i subalterni assoggettati dalla procedura esecutiva, nonché gli estratti di mappa delle unità immobiliari.

Dalla consultazione della documentazione, è emerso che:

- gli identificativi catastali corrispondono ed individuano le unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento.
- Gli immobili sono ancora intestati catastalmente all'esecutato, in quanto *ad oggi* non è stata presentata la denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], come si evince dal certificato di stato di famiglia.

Allegato 1-1 Documentazione Catastale (Ar/A-Foglio 108- P.Illa [REDACTED] - Lotto "A")

Allegato 1-2 Documentazione Catastale (Ar/A-Foglio 110- [REDACTED] 1- Lotto "B")

Allegato 1-3 Documentazione Catastale (Ar/A-Foglio 110- [REDACTED] - Lotto "C")

Allegato 1-4 Documentazione Catastale (Civitella in Val di Chiana-Foglio 6- P.Illa [REDACTED] 1 – graffate p.lle 432 e 433- Lotto "D")

- dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo, sono state ritirate le copie delle pratiche edilizie con allegati gli elaborati grafici degli ultimi progetti assentiti:

dell'unità immobiliare descritta alla lettera A-LOTTO "A":

- CILA - pratica nr. 2012/ [] del 19/03/2012

Allegato nr. 2-1

dell'unità immobiliare descritta alla lettera B-LOTTO "B":

- DIA pratica nr. [] 23/07/2007 e successiva variante finale nr. pratica [] 2 del 25/03/2008

Allegato nr. 2-2

dell'unità immobiliare descritta alla lettera C-LOTTO "C":

- L'intero immobile è stato realizzato prima del 1967, dalla consultazione delle pratiche edilizie ricercate per nominativo ed indirizzo nel portale del Comune di Arezzo, successivamente a tale data non risulta presentata nessuna pratica riferita all' unità immobiliare in oggetto.
- dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Civitella in Val di Chiana, sono state ritirate le copie delle pratiche edilizie con allegati gli elaborati grafici relativi:

all'unità immobiliare descritta alla lettera D-LOTTO "D":

- Permesso a Costruire nr. []/74 del 01/03/1975
- C.E. nr. [] del 20/07/1977
- Abitabilità/Agibilità prot. Nr. 4416-5314
- C.E. in sanatoria nr. [] del 19/03/2001
- C.E. in sanatoria nr. [] 3 del 19/03/2001

Allegato nr. 2-3

- Sono stati acquisiti (presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo), le copie degli atti notarili con cui l'esecutato è divenuto proprietario, e precisamente:
 - Atto di C/V, Notaio Dr. G. Milloni del 18/09/ [] per l'acquisto della piena proprietà del terreno dove insiste l'unità immobiliare-**Lotto "A"**,
 - Atto di C/V, Notaio Dr. D. Basagni del 31/12/ [] per l'acquisto della quota di 1/2 della piena proprietà, delle unità immobiliare-**Lotto "B"** e **"C"**,
 - Atto di C/V, Notaio Dr. G.B. Cirianni del 13/12/ [] per l'acquisto della quota di 1/2 della piena proprietà, dell'unità immobiliare -**Lotto "D"**
 - Atto di C/V, Notaio Dr. G.B. Cirianni del 28/03/ [] per l'acquisto della quota di 1/2 della piena proprietà, dell'unità immobiliare-**Lotto "D"**
- dall'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Arezzo è stata ritirata la copia della Dichiarazioni di Successioni di Papini Giuseppe deceduto ad Arezzo il 18/05/1975, con allegato il verbale di testamento pubblico:
 - Denuncia di Successione nr. 4, vol. 443, registrata ad Arezzo il 17/11/1975 nr. 5393,- eredità devoluta per testamento- relativa alla quota di 1/2 della proprietà, sulle unità immobiliare -**Lotto "B"** e **"C"**,

Al fine di facilitare l'individuazione degli atti di trasferimento delle proprietà riferiti ai singoli immobili, è stata predisposta una tabella indicativa.

Allegato nr. 3-1- Atto di C/V- (Milloni 1963)

Allegato nr. 3-2- Denuncia di Successione e testamento

Allegato nr. 3-3- Atto di C/V -(Basagni 1991)

Allegato nr. 3-4- Atto di C/V-(Cirianni 1973)

Allegato nr. 3-5- Atto di C/V-(Cirianni 2002)

3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni

Iscrizione:

- I. Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Roma del 24/10/20██, Repertorio █543, iscritta ad Arezzo 09/10/██, Registro Particolare 1676, per € 150.000,00, a favore di █, nato a Roma il 31/07/██ cod. Fisc.: █1 H501U-,

Trascrizioni:

- II. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili- in data 29/03/2019- Registro Particolare n. 33██, Registro Generale. n. 47██: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo.

Inoltre è stata trascritta anche una servitù di passo su una striscia di terreno ricadente in porzione delle particelle ex125 ora █ e 126 del █ nel Comune di Civitella in Val di Chiana, costituita con atto di compravendita a rogito G.B. Cirianni del 13/12/197█ rep. 35██

Si allega l'elenco sintetico delle formalità e la nota di trascrizione relativa alla servitù di passo e di attingimento.

Allegato nr. 4

4 – Obblighi condominiali

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

5 – Diritti demaniali

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

6 – Non opponibili e spese

I costi per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene dettati dal D.Lgs. 347/90 T.U. sono sotto riportati in ordine cronologico come le formalità di cui al punto 3.

Ipoteca giudiziale ((150.000,00*0,5%)+59,00+35,00) =	€ 844,00
Pignoramento (€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00) =	€ 294,00

oltre all'onorario spettante al professionista.

7 - Descrizione dei beni

Poiché trattasi del pignoramento di vari immobili che potrebbero essere alienati separatamente, la descrizione sarà contraddistinta con la dicitura "**LOTTO**" seguita da una lettera identificativa per ogni immobile:

➤ **LOTTO "A"** (Accesso in data 20/06/2022)

Abitazione di civile abitazione facente parte di un fabbricato di tipo unifamiliare, posto in Comune di Arezzo in via █, racchiuso nella zona residenziale denominata "La Marchionna" prossima al centro della città. L'edificio realizzato a metà degli anni 60, è stato realizzato con una intelaiatura –

pilastri e travi- in calcestruzzo armato con interposti solai in latero-cemento, mentre la copertura è a falde inclinate (capanna) rivestite con tegole di laterizio, le facciate sono intonacate con intonaco di tipo civile e pitturate con colore pastello chiaro, le finestre sono in legno e gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc.

Il fabbricato è libero su tutti i lati, ad eccezione di una porzione del prospetto frontale, nel quale è presente un portico con copertura a terrazza, unito al fabbricato adiacente ricadente nella particella

L'unità immobiliare in oggetto, è censita al Catasto fabbricati nel Comune di **Arezzo** sez. **A**, Foglio **108** particella subalterno **5**, categoria **A/2**, classe 5, consistenza 14 vani, Superficie catastale – escluse aree scoperte – 343 m², Rendita **€ 1.482,23**.

L'abitazione si articola su due piani fuori terra, oltre al piano soffitta e ad un piano interrato, con a corredo il resede pertinenziale (*subalterno 3*) ed il garage (*subalterno 4*).

Si accede al fabbricato, attraverso il cancello pedonale e carrabile posto lungo via L. Pacioli, dal quale, proseguendo lungo il vialetto d'ingresso, si giunge all'ampio portico dove è presente il portone d'ingresso dell'abitazione.

Il piano terra è costituito da un ampio ingresso, sul quale si disimpegnano gli ambienti destinati a studio, veranda, garage, altro disimpegno dal quale si accede ad un w.c., ad un locale tecnico e ad una cantina a piano interrato raggiungibile tramite una scala di collegamento interna.

Nell'ingresso/disimpegno è presente la scala principale che collega il piano primo ed il piano soffitta oltre ad un ascensore con fine corsa al piano primo e la porta di comunicazione con l'adiacente garage.

Il piano primo è costituito da un disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, quattro camere e tre bagni, oltre a tre terrazze. La terrazza posta nel fronte dell'edificio, come detto in precedenza, è collegata alla terrazza del fabbricato limitrofo.

Completa l'unità immobiliare, il piano soffitta, - sottotetto non abitabile- dove la superficie praticabile è limitata alla sola zona centrale, con una altezza media di 240 cm. Tutte le pareti interne delle stanze sono intonacate con intonaco di tipo tradizionale e tinteggiate con pittura a tempera, escluse le pareti dei bagni e dei w.c. che sono invece rivestite con mattonelle di ceramica. I bagni sono dotati di sanitari, rubinetteria e mobilio.

Le stanze del piano terra sono pavimentate con mattonelle in ceramica, mentre alcune stanze del piano primo ed il corridoio, escluso i bagni sono pavimentati con parquet.

Da un esame visivo, lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare sia internamente che esternamente, risulta **buono**.

Per comprendere la disposizione e lo stato di conservazione dell'immobile, vedasi la documentazione fotografica allegata.

Allegato 5_1 (foto esterne ed interne)

Superficie Commerciale ed altezza interna dei locali

Per quanto concerne la superficie commerciale, si riportano di seguito i dati peculiari della proprietà, ricavati dall'esame dell'ultimo titolo edilizio e dalle misurazioni effettuate in sopralluogo. La superficie commerciale è stata riportata in forma tabellare, determinata attraverso la somma delle superfici lorde dell'immobile e della superficie delle aree esterne - portico, balconi e terrazze-, di proprietà esclusiva, e delle pertinenze -cantine-, a sua volta moltiplicati per dei coefficienti di standardizzazione, così da ottenere i seguenti valori:

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	Altezza Interna	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano interrato	cantina	45,00	1,95	30%	13,50
Piano terra	residenziale	52,80	2.80	100%	52,80
Piano terra	veranda	31,80	2.80	70%	22,26
Piano terra	vano tecnico	3,80	2.80	15%	0,57
Piano terra	cantina	14,00	2.80	35%	4,90
Piano terra	portico	25,00	2.80	35%	8,75
Piano terra	portico	21,00	2.80	10%	2,10
Piano primo	residenziale	165,00	3.05	100%	165,00
Piano primo	terrazzo	25,00		35%	8,75
Piano primo	terrazzo	10,00		10%	1,00
Piano soffitta	sottotetto	57,00	Hm = 2.40	35%	19,95
Totale Superficie Commerciale (mq)					299,58

Si evidenzia che il resede circostante l'edificio censito al catasto fabbricati, Comune di **Arezzo** sez. **A**, foglio **108**, particella [REDACTED] subalterno **3** (bene comune non censibile -resede e spazi di manovra), indispensabili per accedere all'abitazione dalla strada pubblica, **non** è ricompreso nel verbale di pignoramento, così come non è stato inserito il subalterno **4** (garage).

➤ **LOTTO "B"** (Accesso in data 11/11/2019)

Locale a destinazione commerciale, posto a piano terra di una palazzina situata all'interno del perimetro urbano del Comune di Arezzo e precisamente lungo la strada comunale intitolata a [REDACTED] al civico [REDACTED], nella zona residenziale denominata "La Marchionna".

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra oltre ad un piano soffitta, realizzato in muratura portante con interposti solai in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate (capanna) rivestite con tegole di laterizio. La parte tergale dell'unità immobiliare ha la copertura costituita dalla terrazza dell'appartamento sovrastante. Le facciate sono tutte intonacate e pitturate con tempera di colore bianco.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati nel Comune di **Arezzo** sez. **A**, al Foglio **110** particella [REDACTED], categoria **C/1**, classe 10, con. 77 m², Sup. catastale totale 93 m², R. € **1.487,29**.

Si accede al locale commerciale attraverso la porta/vetrina posta nel fronte dell'immobile, prospiciente il resede esclusivo posto lungo la strada comunale.

Internamente il locale è suddiviso in quattro stanze, oltre a disimpegno e bagno.

Le pareti interne che delimitano gli spazi sono in cartongesso intonacati e pitturati a tempera escluse le pareti del w.c. che sono invece rivestite da mattonelle di ceramica. Il bagno è dotato di sanitari e rubinetteria. Il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica.

Gli infissi e la porta/vetrina sono in alluminio con vetri termici, dotate di tende veneziane.

È parte integrante dell'unità immobiliare anche un locale accessorio esterno in muratura, destinato a ripostiglio posto nel resede a comune.

Per accedere al ripostiglio bisogna entrare dal portone d'ingresso posto al civico nr. 16 ed oltrepassare l'androne condominiale dove in fondo al vano è presente la porta che si affaccia nel resede.

(Si evidenzia, che il resede a comune non è identificato da un subalterno proprio)

Da un esame visivo, lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è **normale**.

Per comprendere la disposizione e lo stato di conservazione dell'immobile, vedasi la documentazione fotografica allegata.

Allegato 5_2 (foto esterne ed interne)

Superficie Commerciale ed altezza interna dei locali

Per quanto concerne la superficie commerciale, si riportano di seguito i dati peculiari dell'unità immobiliare, ricavati dall'esame dell'ultimo titolo edilizio e dalle misurazioni effettuate in sopralluogo.

La superficie commerciale è stata riportata in forma tabellare, determinata attraverso la somma delle superfici lorde dell'immobile e dell'area esterna di proprietà esclusiva, a sua volta moltiplicate per dei coefficienti di standardizzazione, così da ottenere i seguenti valori:

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	Altezza Interna	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano terra	commerciale	98,50	2.75 / 3.00	100%	98,50
Piano terra	ripostiglio esterno	9,00	Hm= 2.25	20%	1,80
Piano terra	resede esclusivo	23,30		15%	3,50
Totale Superficie Commerciale (mq)					103,80

➤ **LOTTO "C"** (Accesso in data 14/04/2021)

Appartamento di civile abitazione posto a piano primo del fabbricato precedentemente descritto -

Lotto "B"-, con accesso dal portone condominiale contrassegnato dal civico nr. ■ di via ■

La palazzina con tipologia in linea, è disposta su due piani fuori terra oltre al piano soffitta, realizzata antecedentemente l'anno 1967, con struttura portante in muratura portante ed interposti solai in latero-cemento, mentre il solaio di copertura è costituito da falde inclinate a capanna con orditura

portante in legno e sovrastante pignatte e tegole in laterizio.

Il fronte del fabbricato dove è collocato il portone d'ingresso condominiale è rifinito con muratura in pietra stuccata a vista, mentre le facciate dove si sviluppa l'appartamento sono intonacate con intonaco di tipo civile e pitturate con tempera di colore bianco.

Gli infissi sono in legno e gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare è censita al Catasto fabbricati in Comune di **Arezzo** sez. **A**, al Foglio **110** particella **[REDACTED]**, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale – escluse aree scoperte – 108 m², Rendita **€ 326,66**.

Internamente l'alloggio è composto da cinque stanze destinate rispettivamente a soggiorno, cucinotto due camere, di cui una dotata di accesso diretto ad un wc, locale pluriuso oltre ad un disimpegno, un bagno ed una terrazza posta nel prospetto retro con accesso dal finestrone del cucinotto. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura a tempera, escluse le pareti del bagno che sono invece rivestite da mattonelle di ceramica. I servizi igienici sono dotati di sanitari e rubinetteria; il pavimento è costituito da mattonelle in monocottura.

È parte integrante dell'unità immobiliare anche la soffitta esclusiva sovrastante l'appartamento, con accesso diretto dalle scale condominiali.

Correda l'unità immobiliare, le aree condominiali destinate a resede, poste nel fronte e nel retro del fabbricato. *(Si precisa che i beni comuni non hanno un identificativo catastale proprio).*

Da un esame visivo, lo stato conservativo interno dell'unità immobiliare è **normale**, mentre l'esterno, escluso il prospetto principale dove è posto il portone d'ingresso, si presenta in uno stato **mediocre**.

Per comprendere la disposizione e lo stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare vedasi la documentazione fotografica allegata.

Allegato nr 5-3 (foto esterne/interne)

Superficie Commerciale ed altezza interna dei locali

Per quanto concerne la superficie commerciale, si riportano di seguito i dati peculiari dell'unità immobiliare, ricavati dall'esame dell'ultima planimetria catastale e dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata riportata in forma tabellare, determinata attraverso la somma delle superfici lorde dell'immobile a sua volta moltiplicate per dei coefficienti di standardizzazione, così da ottenere i seguenti valori:

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	Altezza Interna	Coeff.	Sup. Com.le
Piano primo	residenziale	97,20	3.05	100%	97,20
Piano primo	terrazzo	25,00		30%	7,50
Piano primo	terrazzo	2,00		10%	0,20
Piano soffitta	sottotetto	57,16	Hm= 1,95	30%	17,14
Totale Superficie Commerciale (mq)					122,04

➤ **LOTTO "D"** (Accesso in data 09/07/2021 e 25/11/2021)

Unità immobiliare ad uso rurale facente parte di un più ampio fabbricato costituito da altre due unità immobiliari destinate alla civile abitazione.

Il fabbricato, con caratteristiche architettoniche tipiche del casolare rurale, è posto in zona prettamente agricola, immerso nel verde delle colline del comune di Civitella in Val di Chiana in località, [REDACTED] - circondato da terreni coltivati a uliveto.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, realizzato in muratura con interposti solai in latero-cemento, mentre le falde della copertura sono a padiglione rivestite con tegole di laterizio.

Tutte le facciate sono intonacate e pitturate, le porte esterne e le finestre sono in legno, così come gli oscuranti.

L'unità immobiliare è posta in via Campo dell'Olivio 12 ed è censita al Catasto fabbricato in Comune di **Civitella in Val di Chiana**, al Foglio **6**, particella [REDACTED], subalterno **1**, con graffate le particelle [REDACTED] e [REDACTED] **3**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale – escluse aree scoperte – 171m², Rendita **€ 570,68**,

Il subalterno 1 della particella [REDACTED] è costituito da locali a piano terra, destinati a cantina, rimessa e centrale termica, e da una porzione del piano primo dove è ubicato l'appartamento, posto nella testata sud-ovest del fabbricato, con accesso dalla scala esterna posta nel prospetto sud.

Internamente l'alloggio è suddiviso in quattro vani, disimpegno, ripostiglio e w.c.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura a tempera, escluse le pareti del bagno che sono invece rivestite da mattonelle di ceramica. La pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura e graniglia di marmo. Si evidenzia che in una porzione del soffitto del disimpegno, sono presenti aloni e chiazze di umidità, molto probabilmente dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto sovrastante.

Ricompresi nell'unità immobiliare sono anche due annessi agricoli distaccati, posti nelle immediate vicinanze del fabbricato, realizzati con una struttura portante verticale in muratura e copertura costituita da tralicci reticolari in acciaio con sovrastante lastre in lamiera relativamente all'annesso censito con il mappale [REDACTED] mentre con lastre in fibrocemento (eternit) quello contraddistinto con il mappale [REDACTED]. Gli infissi e le porte sono in ferro.

Da un esame visivo, lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare si presenta nel seguente modo:

- l'alloggio e l'annesso contraddistinto con il mappale 4 [REDACTED], risulta **mediocre**,
- l'annesso censito con il mappale 4 [REDACTED], è in **pessime** condizioni, con la struttura della copertura pericolante e prossima al collasso.

Si sottolinea inoltre, che l'appartamento è di tipo rurale, quindi, nel caso di altri usi, dovranno essere pagati al Comune gli oneri concessori di deruralizzazione, previsti al momento della richiesta.

Per comprendere la disposizione e lo stato di conservazione del fabbricato, si veda la documentazione fotografica allegata.

Allegato 5_4 (foto esterne ed interne)

Superficie Commerciale ed altezza interna dei locali

Per quanto concerne la superficie commerciale, si riportano di seguito i dati peculiari dell'unità immobiliare, ricavati dall'esame dell'ultimo titolo edilizio e dalle misurazioni effettuate in sopralluogo. La superficie commerciale è stata riportata in forma tabellare, determinata attraverso la somma delle superfici lorde dell'appartamento e dei locali accessori di proprietà esclusiva, moltiplicati per dei coefficienti di standardizzazione, così da ottenere i seguenti valori:

ABITAZIONE

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	Altezza Netta	Coeff.	Sup. Comm.le
Piano terra	cantina	150,00	3.05	30%	45,00
Piano terra	rimessa	40,00	3.05	50%	20,00
Piano primo	appartamento	122,00	3.05	100%	122,00
Superficie Commerciale (mq)					187,00

ANNESSO - P.LLA 432

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	Altezza Netta	Coeff.	Sup. Comm.le
Piano terra	rimessa	72,00	3.05	50%	36,00
Superficie Commerciale (mq)					36,00

ANNESSO - P.LLA 433

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	Altezza Netta	Coeff.	Sup. Comm.le
Piano terra	rimessa	120,00	3.05	35%	60,00
Superficie Commerciale (mq)					42,00

TOTALE - Superficie Commerciale dell'unità immobiliare (mq)					265,00
--	--	--	--	--	---------------

Si evidenzia, che l'area a comune circostante il fabbricato principale, censita al catasto fabbricati nel Comune di Civitella in Val di Chiana, al foglio 6, particella [REDACTED] subalterno 4 (bene comune non censibile - corte-), **non** è stato inserito nel verbale di pignoramento, così come **non** sono state inserite nel pignoramento le particelle [REDACTED] - di proprietà del debitore- necessarie per raggiungere il compendio immobiliare dalla strada podereale di collegamento.

Si rileva inoltre, che leggendo la nota di trascrizione nascente dall'atto pubblico di compravendita a rogito Notaio G.B. Cirianni del 13/12/ [REDACTED] ep. 35.4 [REDACTED] - è presente servitù reale, perpetua e gratuita di attingimento d'acqua dal pozzo a comune pari a 5/9 della capacità del pozzo stesso a favore della proprietà acquistata dall'esecutato. **(vedasi allegato 4)**

8 – Conformità della descrizione del bene con quelli riportati nel pignoramento

- Verbale di Pignoramento-trascritto il 29/03/2013 – Reg. Generale nr. 4675, Registro Particolare nr. 33 - a favore di: [REDACTED], nato a Roma il 31/07/19[REDACTED], CF: [REDACTED]

I dati riportati nel Pignoramento sono corrispondenti e individuano correttamente le unità immobiliari.

9 – Aggiornamento Documenti Catastali.

I dati catastali di tutte le unità immobiliari sono corrispondenti, mentre non sono conformi le planimetrie catastali delle seguenti unità immobiliari:

- L'unità immobiliare contraddistinta come **LOTTO "C"**, censita in Comune di Arezzo/A, al foglio 110, particella [REDACTED] sub. 3 "Appartamento" è rappresentata graficamente con propria planimetria catastale, ma non corrisponde allo stato dei luoghi.

In particolare, le differenze riscontrate consistono in:

- Demolizione e costruzione di pareti divisorie,
- realizzazione di un w.c.,
- apertura e chiusura di porte interne,
- errata indicazione dell'altezza interna del piano primo.

A chiarimento delle difformità, vedasi abbozzo grafico incluso nell'allegato 9-1.

- L'unità immobiliare contraddistinta come **LOTTO "D"**, censita in Comune di Civitella in Val di Chiana, al Foglio 6, particella [REDACTED], subalterno 1, con graffate le particelle [REDACTED], è rappresentata graficamente con propria planimetria catastale, ma non corrisponde allo stato dei luoghi. -Appartamento-.

In particolare, le differenze riscontrate consistono in:

- Realizzazione di tramezzature interne per la formazione di un ripostiglio e disimpegno con la conseguente restrizione di una stanza,
- Non è stata graficizzata una finestra nel locale cucina

A chiarimento delle difformità, vedasi abbozzo grafico incluso nell'allegato 9-2.

Le altre due unità immobiliari contraddistinte con la dicitura **LOTTO "A"** e **LOTTO "B"** sono correttamente rappresentate.

10 – Inquadramento urbanistico

Per quanto attiene il R.E vigente, l'area dove ricadono gli immobili posti in comune di Arezzo è così classificata:

- **Unità immobiliare-LOTTO "A"**

Sistema della residenza - sottosistema R2 prevalentemente residenziale, agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, aree interne al centro abitato come

definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

- **Unità immobiliare- LOTTI "B" e "C"**

Sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale, B4 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A,- aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Mentre per quanto riguarda il **PIANO OPERATIVO** - adottato-, tutte e tre le unità immobiliari indicati con i **LOTTI "A", "B" e "C"**, ricadono in:

Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana.

- **Unità immobiliare - LOTTO "D"**

posta in comune di Civitella in val di Chiana, ricade nell'area classificata:

Confini limiti e fasce di rispetto 4 - limite dei "luoghi" (u.t.o.c.)- disciplina del sistema ambientale ambito del livello 'a' di tutela assoluta delle radure

A chiarimento, si allegano gli stralci del regolamento edilizio con le relative norme tecniche.

Allegato 6.1 (stralcio R.U. e norme tecniche relativa al LOTTO "A")

Allegato 6.2 (stralcio R.U. e norme tecniche relative ai LOTTI "B" e "C")

Allegato 6.3 (stralcio P.O. adottato e norme tecniche relative ai LOTTI "A", "B" e "C")

Allegato 6.4 (stralcio R.U. e norme tecniche relativo al LOTTO "D")

11 – Conformità urbanistica ed edilizia

Visti gli ultimi titoli edilizi in precedenza descritti, rispetto a quanto rilevato sul posto al momento dei sopralluoghi del 14/04/2021,- 25/11/2021 e del 18/01/2022, risulta che:

- A.** L'abitazione residenziale indicata come **LOTTO "A"**, posta in Comune di Arezzo in via [REDACTED], è conforme all'ultimo titolo edilizio presentato,
- B.** Il locale commerciale posto a piano terra e identificato come **LOTTO "B"** ubicato in Comune di Arezzo via [REDACTED], è conforme all'ultimo titolo edilizio presentato,
- C.** L'appartamento destinato alla civile abitazione, posto a piano primo e identificato come **LOTTO "C"**, ubicato in Comune di Arezzo [REDACTED], non ha nessun titolo edilizio che dimostri la sua originaria ed attuale consistenza, nonché destinazione d'uso e disposizione interna, considerato che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1967, e che successivamente a tale data, non sono state presentate all'ufficio del Comune pratiche edilizie di nessun genere. L'unico documento che attesta e rappresenta la consistenza, la disposizione interna e la destinazione dell'unità immobiliare è la planimetria catastale, la quale rispetto allo stato attuale differisce per le modifiche indicate al precedente punto 9.

Le modifiche possono essere sanate presentando specifica istanza in conformità alla Legge

Regionale 65/2014.

A chiarimento di quanto detto vedasi l'allegato.

Allegato 9-1

- D.** Due dei tre fabbricati facenti parte dell'unità immobiliare contraddistinta come **LOTTO "D"**, ubicati in Comune di Civitella in Val di Chiana, al Foglio 6, particella [REDACTED], subalterno 1, con graffate le particelle [REDACTED], non corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

In particolare le difformità consistono:

▪ **Appartamento** (particella [REDACTED] subalterno 1):

1. Realizzazione di tramezzatura interna per la formazione di un ripostiglio e di un disimpegno;
2. non è stata graficizzata una finestra nel locale cucina, anche se tale difformità, visti i precedenti titoli edilizi e le fotografie allegati ad essi, sembrerebbe una dimenticanza del tecnico redattore.

▪ **Rimessa agricola** (particella [REDACTED]):

1. Realizzazione di un muro divisorio interno,
2. Diversa realizzazione di porte e finestre;

Le modifiche possono essere sanate, presentando specifica istanza con a corredo la documentazione grafica in conformità alla Legge Regionale 65/2014.

A chiarimento di quanto detto vedasi l'allegato.

Allegato 9-2

12 – Occupazione dei beni

Gli immobili risultano:

- **LOTTO "A"** – Abitazione principale dove l'esecutato aveva la residenza e dove ora risiede la moglie e la Sig. [REDACTED] convivente del figlio;
- **LOTTO "B"** – Utilizzato come ufficio dal figlio del debitore Sig. [REDACTED], senza una regolare contratto di locazione registrato.
- **LOTTO "C"** – Appartamento occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla moglie [REDACTED] in forza del contratto di locazione sottoscritto il 25/02/20[REDACTED] e registrato all'Agenzia delle Entrate il 29/03/20[REDACTED]. Per tale immobile è stata valutata la congruità del canone di locazione e trasmesso agli atti.
- **LOTTO "D"** – Alloggio occupato dal Sig. [REDACTED] ALI, nato il 01/01/1[REDACTED] a Om[REDACTED] [REDACTED] senza una regolare contratto di locazione registrato.

Si allega la copia del contratto di locazione dell'U.I. del LOTTO C

Relativamente all'indennità di occupazione degli immobili, viene allegato specifico prospetto con riportata la congrua indennità per ogni immobile espresso in €/mese.

Allegato 7-1 (scrittura Lotto "C")

Allegato 10 (prospetto per indennità di occupazione)

13 – Indagine presso l'ufficio di stato civile.

Visto il certificato storico di stato di famiglia e residenza, risulta che l'esecutato è deceduto il 23/06/██████ ad Arezzo, ed era unito in matrimonio con la Sig.ra ██████, nata a Bibbiena (Ar) il 19/01/██████, con la specifica che *lo sposo aveva scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19 maggio 1975, nr. 151*; e che inoltre risiedeva insieme al coniuge nell'abitazione di via Luca Pacioli, ██████ ad Arezzo.

Allegato 8 (certificato storico di stato di famiglia e residenza)

14 – Occupazione dell'immobile.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

15 – Impianti tecnologici

Per quanto concerne gli impianti tecnologici presenti nei fabbricati che costituiscono i vari lotti, ho constatato attraverso un controllo visivo quanto segue:

➤ **LOTTO A** – Abitazione posta in Arezzo via ██████ è presente

- Impianto elettrico, realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo in cui è stato ristrutturato l'edificio, costituito da un impianto sottotraccia con cablaggi passanti su forassite dirette fino al raggiungimento delle varie derivazioni per punto luce, presa corrente e presa calore.
- Impianto termico, anch'esso realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo della ristrutturazione, costituito da una caldaia a basamento a flusso forzato, alimentata a gas metano, collegata tramite tubazioni in rame sottotraccia ai corpi radianti in alluminio, disposti su tutto il fabbricato.
- L'impianto idraulico e quello fognario sono collegati ai collettori della rete pubblica.

Poiché il fabbricato è la residenza del nucleo familiare dell'esecutato, si presume che gli elementi che costituiscono gli impianti tecnologici, siano funzionali ed efficienti ed assoggettati ad una manutenzione programmata e sistematica. Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

LOTTO B – Locale commerciale posto a piano terreno, ubicato in Comune di Arezzo via [REDACTED]

- impianto elettrico: composto da quadro elettrico di distribuzione dotato di dispositivi di protezione; da cui diparte la linea principale e secondaria mediante tubazioni in PVC incassate nelle pareti e nella controsoffittatura fino al raggiungimento delle varie derivazioni per punto luce, presa corrente, presa calore e lampade.
- Impianto per il condizionamento dell'aria costituito da alcune pompe di calore inverter installate all'esterno del fabbricato da dove si diramano le canalizzazioni di mandata e ripresa allacciati ai terminali diffusori (split) ubicati alle pareti delle stanze.
- impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale,
- impianto fognario: allacciato al collettore comunale.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

LOTTO C – Appartamento destinato alla civile abitazione, posto a piano primo, ubicato in Comune di Arezzo via [REDACTED]

- impianto elettrico sottotraccia con cablaggi passanti su forassiti dirette fino al raggiungimento delle varie derivazioni per punto luce, presa corrente e presa calore.
- impianto termico costituito da caldaia murale con potenza inferiore alle 30.000 Kcal/ora, alimentata a gas metano, collegata tramite tubazioni sottotraccia ai corpi radianti.
- impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale,
- impianto fognario: allacciato al collettore comunale

Considerato che l'alloggio è abitato, si presume che gli impianti tecnologici siano tutti funzionanti.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

➤ **LOTTO D** – L'alloggio posto a piano primo del fabbricato ubicato in comune di Civitella in val di Chiana in località, [REDACTED], risultano presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo in cui è stato edificato/ristrutturato l'edificio, costituito da un impianto sottotraccia con cablaggi passanti su forassiti dirette fino al raggiungimento delle varie derivazioni per punto luce, presa corrente e presa calore e lampade.
- impianto termico, anch'esso realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo della ristrutturazione dell'appartamento, costituito da una caldaia a basamento a flusso forzato, alimentata a gasolio, collegata tramite tubazioni ai corpi radianti in alluminio disposti nell'abitazione a piano primo, (da dichiarazione del figlio dell'esecutato al momento del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento è in disuso da molti anni), chi occupa l'alloggio riscalda l'abitazione tramite camino a legna e stufe elettriche,

- approvvigionamento idrico da pozzo artesiano ubicato in prossimità del fabbricato
 - impianto fognario, a dispersione con la presenza di fossa settica.
- I due annessi sono sprovvisti di impianti tecnologici.

16 - Frazionamento per vendita.

In considerazione di quanto riportato nel corpo della perizia, gli immobili sono stati suddivisi nei seguenti lotti:

➤ LOTTO A

Abitazione residenziale, ricompresa all'interno di un fabbricato di tipo unifamiliare, posta in Comune di Arezzo in via [REDACTED], censita al catasto fabbricati di detto comune sez. **A**, al Foglio **108** particella [REDACTED] subalterno **5**, categoria **A/2**, classe 5, consistenza 14 vani, Superficie catastale – escluse aree scoperte – 343 m², Rendita **€ 1.482,23**.

L'abitazione si articola su due piani fuori terra, oltre al piano soffitta e ad un piano interrato.

(Il resede (subalterno 3) ed il garage (subalterno 4) non sono stati inseriti nel verbale di pignoramento, si consiglia di estendere il pignoramento almeno al subalterno 3 per non precludere la vendita. Non aver inserito nel pignoramento il subalterno 4, in considerazione della tipologia del fabbricato, determina una svalutazione importante al valore economico del bene in quanto impedisce l'uso esclusivo dell'abitazione.)

➤ LOTTO B

Unità immobiliare a destinazione commerciale, posta a piano terra del fabbricato sito in Comune di Arezzo in via [REDACTED] al civico [REDACTED] censita al catasto fabbricati di detto comune sez. **A**, al Foglio **110** particella [REDACTED] subalterno **1** categoria **C/1**, classe 10, consistenza 77 m², Superficie catastale totale 93 m², Rendita **€ 1.487,29**.

È ricompresa nell'unità immobiliare anche il resede esclusivo prospiciente la strada comunale, oltre ad un locale accessorio esterno in muratura destinato a ripostiglio, collocato nel resede a comune retrostante l'edificio.

(Il resede a comune non è identificato da un subalterno proprio)

➤ LOTTO C

Unità immobiliare residenziale, posta a piano primo del fabbricato ubicato in comune di Arezzo via [REDACTED] nr. [REDACTED] censito al catasto fabbricati di detto comune sez. **A**, al Foglio **110** particella [REDACTED] subalterno **3**, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale – escluse aree scoperte – 108 m², Rendita **€ 326,66**.

(Il resede a comune non è identificato da un subalterno proprio)

➤ LOTTO D

Unità immobiliare a destinazione rurale, inserita all'interno di un più ampio fabbricato a destinazione promiscua; disposta su due piani fuori terra con integrati due annessi agricoli

distaccati, composti da un unico vano e situati nelle immediate vicinanze dell'edificio.

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Civitella in Val di Chiana in località, [REDACTED] zona [REDACTED] - censita al catasto fabbricati di detto comune, al Foglio 6, particella [REDACTED], subalterno 1, con graffate le particelle [REDACTED] e [REDACTED], categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale – escluse aree scoperte – 171m², Rendita € 570,68.

*(Si evidenzia che l'area a comune circostante il fabbricato censita al catasto fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana, al foglio 6, particella [REDACTED], subalterno 4 -bene non censibile - corte-, non è stata inserita nel verbale di pignoramento, così come **non** sono state inserite nel pignoramento le particelle [REDACTED] - di proprietà del debitore- indispensabili a raggiungere il compendio immobiliare dalla strada podereale di collegamento.*

17 – Valore dell'Immobile

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate si è adottato il metodo sintetico comparativo, considerando il valore di mercato a m², riguardante lo stato di fatto in cui oggi gli immobili si trovano.

Il valore a m² (*superficie commerciale in precedenza calcolata*) che sarà adottato, scaturisce da un esame di paragone tra le unità immobiliari in oggetto, con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenendo altresì di conto alcuni parametri e peculiarità, quali la localizzazione, la tipologia edilizia, grado di finitura, anno di costruzione, nonché lo stato di conservazione e manutenzione. È stata quindi compiuta un'indagine di mercato consultando annunci di pubblicità immobiliare attraverso volantini e siti internet di Agenzie Immobiliari per unità immobiliari simili a quelle oggetto di perizia. Ne consegue che, esaminato il contesto e le caratteristiche oggettive e soggettive precedentemente descritte, considerate le condizioni di conservazione delle singole unità immobiliari, il sottoscritto ritiene ragionevole adottare un valore pari a:

- **Unità Immobiliare (Lotto) "A" = 2.100,00 €/mq (superficie commerciale)**
- **Unità Immobiliare (Lotto) "B" = 950,00 €/mq (superficie commerciale)**
- **Unità Immobiliare (Lotto) "C" = 1.100,00 €/mq (superficie commerciale)**
- **Unità Immobiliare (Lotto) "D" = 700,00 €/mq (superficie commerciale)**

La determinazione dei valori sopra riportati è scaturita inoltre, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari -O.M.I. - riferita alla zona dove sono ubicati gli immobili.

Quindi, si avrà un valore economico dei singoli lotti pari a:

LOTTO "A"

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore €
299,58 mq.	2.100,00	629.118,00

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi: € 94.367,70
- deprezzamento forfettario del 30% per esclusione pignoramento subalterno 4 (garage) € 188.735,40

sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto:

€ 629.118,00 – 283.103,10 = € 346.014,90

arrotondato a **€ 346.000,00 – Valore Finale**

(Trecentoquarantaseimilaeuro/00)

LOTTO "B"

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore €
103,80 mq.	950,00	98.610,00

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi: **€ 14.791,50**

sottraendo il deprezzamento al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto che è pari a :

€ 98.610,00 - (€ 14.791,50) = € 83.818,50

arrotondato a **€ 84.000,00 – Valore Finale**

(Ottantaquattromilaeuro/00)

LOTTO "C"

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore €
123,60 mq.	1.100,00	135.960,00

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi: **€ 20.394,00**
- deprezzamento forfettario per pratica di accertamento di conformità (*tutto incluso*): **€ 4.000,00**

sottraendo i deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto che è pari a :

€ 135.960,00 - € 24.394,00 = € 111.566,00

arrotondato a **€ 111.000,00 – Valore Finale**

(Centoundicimilaeuro/00)

LOTTO "D"

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore €
265,00 mq.	700,00	185.500,00

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, pari ad: € **27.825,00**

- deprezzamento forfettario per pratica di accertamento di conformità (*tutto incluso*): € **4.000,00**

sottraendo il deprezzamento al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto che è pari a :

$$€ 185.500,00 - € 31.825,00 = € 153.675,00$$

arrotondato a € **153.000,00 – Valore Finale**
(Centocinquantremila euro/00)

18 - Quote del pignoramento.

La proprietà è pignorata per intero

19 – Sulla nuda proprietà e usufrutto.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

20 – Abusi non sanabili.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

Arezzo, 24/06/2022

Il Tecnico
Marco Panichi



Allegati:

- vedasi elenco