

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ministero della Giustizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2021 R.G.E.

XXX
contro
XXX

RELAZIONE PERITALE SOSTITUTIVA PER ACCORPAMENTO LOTTI

Monte San Savino li 06/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto incaricato
F.to. Arch. Mauro Procino

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE:

PREMESSA:	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	7
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	9
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 9	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 10	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 11	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 12	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 13	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 14	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 15	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 16	19
RISPOSTA AL QUESITO N. 17	21
RISPOSTA AL QUESITO N. 18	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 19	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 20	25
Riepilogo e sintesi descrittiva	25



Premessa:

A seguito di quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione titolare della procedura nell'udienza del 28/11/2023, il CTU ripropone la relazione peritale già in atti fondendo nominando il lotto 1 quello generato dalla fusione dell'ex lotto 1 e 2 e rinominando l'ex lotto 3, lotto 2. Di conseguenza, verranno corretti i valori di stima. Per quanto concerne la mancata accettazione delle eredità segnalate nella precedente perizia, si segnala che alla data odierna, come si evince dagli atti depositati dalle parti, queste risultano state effettuate. Si ripropone di seguito la perizia alla luce di quanto esposto:

Il sottoscritto arch. Mauro Procino, libero professionista iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Arezzo al n. 645, con studio in Monte S. Savino (AR), via A. Milaneschi n. 24, in merito all'esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.E. del Tribunale di Arezzo, ha ricevuto incarico in data 05/05/2022 dall'ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa XXX di rispondere ai quesiti posti e di procedere alla valutazione degli immobili del caso.

Dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi, effettuate le misurazioni del caso, reperite le visure catastali e tutta la documentazione inerente gli immobili di seguito descritti presso i competenti uffici, sono stati acquisiti tutti gli elementi per poter rispondere in maniera esauriente alle richieste avanzate dell'ill.mo Sig. Giudice.

Tutto quanto premesso e considerato, si riportano di seguito, per completezza di lettura, i quesiti con le relative risposte.

1) Quesito n. 1 – *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o 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) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa*

Risposta al quesito n. 1

Il certificato notarile redatto in base alle ispezioni eseguite a tutto il 25.05.2021, depositato agli atti a firma del Notaio XXX, riporta correttamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, spiegando dettagliatamente tutti i passaggi di successione, le iscrizioni e le trascrizioni delle varie quote relative ai beni pignorati ben oltre il ventennio e risalendo ai titoli di provenienza anteriori (atti di acquisto originari).

Si specifica che successivamente alla data di emissione del certificato notarile, 25.05.2021 sono state trascritte le seguenti accettazioni di eredità essendo state presentate le seguenti note di trascrizioni:

- Nota di trascrizione presentata il 22/03/2022 Reg.Gen. n. 4675 e Reg. Part. N. 3470 *accettazione tacita di eredità* (soggetti a favore: figli XXX e XXX (fratelli di XXX) contro padre XXX – Allegato 1 nota 22.04.04 – Si fa presente che manca l'accettazione dell'eredità da parte dell'altro fratello XXX, padre di XXX
- Nota di trascrizione presentata il 22/03/2022 Reg.Gen. n. 4677 e Reg. Part. N. 3472 *accettazione tacita di eredità* (soggetti a favore figli XXX e XXX (fratelli di XXX) contro madre XXX – Allegato 3 nota 22.04.04 – Si fa presente che manca l'accettazione dell'eredità da parte dell'altro fratello XXX, padre di XXX.
- Nota di trascrizione presentata il 22/03/2022 Reg.Gen. n. 4679 e Reg. Part. N. 3474 *accettazione tacita di eredità* (soggetti a favore: XXX e XXX contro: XXX (padre)– Allegato 5 nota 22.04.04).
- Nota di trascrizione presentata il 22/03/2022 Reg.Gen. n. 4680 e Reg. Part. N. 3475 *accettazione tacita di eredità* (soggetti a favore XXX e XXX contro XXX (madre) – Allegato 6 nota 22.04.04)

Di seguito, quanto integrato dalla parte procedente successivamente alla perizia del 03/12/2022:

- Nota di trascrizione presentata il 19/06/2023 Reg.Gen. n. 10571 e Reg. Part. N. 8168 *accettazione tacita di eredità* (soggetti a favore: XXX e XXX contro: XXX)
- Nota di trascrizione presentata il 19/06/2023 Reg.Gen. n. 10572 e Reg. Part. N. 8169 *accettazione tacita di eredità* (soggetti a favore: XXX e XXX contro: XXX)
- Nota di trascrizione presentata il 19/06/2023 Reg.Gen. n. 10573 e Reg. Part. N. 8170 *accettazione tacita di eredità* (soggetti a favore: XXX e XXX contro: XXX)

Alla data odierna quindi non risultano:

- ~~- trascrizione di accettazione dell'eredità devoluta a XXX (padre di XXX) da XXX (padre di XXX e nonno di XXX).~~
- ~~- trascrizione di accettazione dell'eredità devoluta a XXX (padre di XXX) da XXX (madre di XXX e nonna di XXX).~~

Si fa presente inoltre, ai fini della continuità delle trascrizioni, che l'eredità di XXX, morto nel 1981, è stata accettata in data 29/09/1999 dai figli e la moglie (come scritto nella sez. D della nota di trascrizione) con atto a firma del Notaio XXX ma nella nota stessa del 22/03/2022 risultano tra i soggetti a favore solo i figli XXX e XXX e non anche la moglie XXX, deceduta nel 1987.

Il periodo soprastante presente nella perizia originaria è stato barrato in quanto alla data odierna la parte procedente ha provveduto a far regolarizzare la cosa.

I dati catastali effettivamente risultanti alla data odierna corrispondono a quanto pignorato, si segnala però che le indicazioni dell'indirizzo non corrispondono esattamente alla situazione reale. In particolare:

- immobile identificato al foglio 93/B, particella 273, sub.1 in visura riporta *Indirizzo: Località Rigutino Sud mentre l'indirizzo corretto è Località Rigutino Sud n.115*
 - immobile identificato al foglio 93/B, particella 260, sub.8 in visura riporta *Indirizzo: Località Rigutino Sud n.116 mentre l'indirizzo corretto è Località Rigutino Sud 118*
 - il Bene Comune Non Censibile identificato al foglio 93/B, particella 260, sub.11 in visura riporta *Indirizzo: Località Rigutino Sud n.116 l'indirizzo corretto è Località Rigutino Sud snc.*
- In ogni caso gli immobili risultano comunque tutti identificabili ed individuabili.

Si fa inoltre presente che a seguito dell'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il garage con resede identificato al foglio 93, p.lla 260 sub 10 è stato soppresso per dare origine, mediante frazionamento, al sub 12 (solo garage) e al sub 13 (solo resede come BCNC), al fine di una migliore formazione dei lotti di vendita.

Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento agli atti (aggiornati a marzo 2022) ricostruiscono e ripristinano tutta la continuità delle trascrizioni nel ventennio e anche antecedentemente a tale periodo con le eccezioni segnalate sopra.

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 2

Nel fascicolo allegati sono presenti:

- All.4: documentazione catastale completa (planimetrie e visure) inerente ai beni pignorati
- All.5: titoli edilizi inerente agli immobili pignorati, comprensivi di planimetrie, ovvero:
- Prat. Ed. S/1983/677 del 01/01/1983 Autorizzazione n.734 del 24.08.1983 per istallazione di tenda per attività commerciale (solo porzione dell'intero complesso immobiliare: Fg93/B, part273, sub1);



- C86-24331 istanza condono per sanatoria piano mansarda provvedimento finale Concessione V/98/231 del 28.10.1998 (solo porzione dell'intero complesso immobiliare - piano II): oggi Fg93/B, part273 sub3 graffato con part 60 sub9);
- Prat.Ed. 4153/1998 per manutenzione straordinaria da effettuarsi al locale commerciale posto in via Rigutino sud n.115 (solo porzione dell'intero complesso immobiliare: Fg93/B, part273, sub1);
- Prat.Ed. 965/2000 del 16.03.2000 procedura urgenza per lavori in copertura e relativa istanza edilizia Prat.Ed. 1087/2000 del 24.03.2000 (copertura dell'intero blocco nc. 115, 116 e 118 quindi esclusi i garage e annessi)
- Prat.Ed.3941/2007 e 4400/2007 per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi al locale commerciale posto in via Rigutino sud n. 115 (solo porzione dell'intero complesso immobiliare: Fg93/B, part273, sub1).

Si specifica che antecedentemente il fabbricato è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n.444/1954 e successivamente è stata rilasciata un'autorizzazione per sopraelevazione (Licenza di Costruzione n.575/58)

In ogni caso si fa presente che tutto ciò che è dimostrabile essere anteriamente al 01/09/1967 risulta comunque legittimo in quanto il fabbricato si trovava al di fuori della perimetrazione urbana dell'epoca. In mancanza di "prove", fanno fede gli accatastamenti.

-Gli atti di provenienza al debitore sono i seguenti:

- dichiarazione di successione di XXX del 05/01/1981 registrata in Arezzo al n. 46 volume 500 in data 27/06/1981;
- dichiarazione di successione di XXX del 15/07/1987 registrata in Arezzo al n. 83 vol. 571 in data 01/04/1988;
- dichiarazione di successione di XXX del 21/08/2009 registrata in Arezzo il 06/11/2009 al n.61 volume 932 in data 29/03/2010;

Quesito n. 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 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Risposta al quesito n. 3

Sui beni in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù, convenzioni ed atti d'obbligo (all.2 e 3):

- Atto di pignoramento del 03.05.2021 n. repertorio 857 trascritto il 25.05.2021 al Reg.Gen. n.8786 e Reg.Part. n.6617- relativamente ai beni identificati catastalmente al foglio 93, particella 260 subb.5, 8, 10 11 e foglio 93 particella 260 sub.9 graffata con la particella 273 sub.3 e al foglio 273 sub.1, quanto sopra identificato a favore di XXX spa contro XXX intestataria dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto notaio XXX del 26.01.2011 Repertorio n. 224/195 ed iscritta al numero Reg. Gen. 1904 e al numero Reg. Part. 281 a favore di XXX (oggi a seguito di cessioni a favore di XXX) sui *beni ai tempi della firma del contratto di mutuo sez.B foglio 93, particella 260 sub3, particella 260 sub7 e particella 273 sub2 graffate tra loro, particella 260 sub6, particella 273 sub1 e particella 260 sub5* e ad oggi a seguito di ristrutturazione-frazionamento-fusione gli immobili oggetto di pignoramento risultano come di seguito identificati: sez. B, foglio 93 particella 260 subb 5, 8, 10 e 11, particella 260 sub 9 e particella 273 sub 3 graffate tra loro e particella 273 sub1. Quanto sopra identificato a favore di XXX contro XXX intestataria dell'esecuzione;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N.726 VERBALE DI PIGNORAMENTO nota trascrizione del 25.05.2021 Reg. Gen. 8786 e Reg.Part. 6617
 - Da sopralluogo si evince che esiste solo di fatto nei confronti dell'abitazione di cui al lotto 1 a favore del negozio (sempre lotto 1) la servitù per un contatore di fornitura di energia elettrica.
 - Si ritiene tuttavia un gravame eliminabile in quanto l'acquirente del lotto, al momento in cui chiederà un nuovo allaccio alla fornitura di energia elettrica per il negozio, dovrà necessariamente mettersi a norma e avere un contatore indipendente dall'unità immobiliare servente.
 - Si precisa che nel contratto di mutuo contratto nel 2011 viene indicata una "servitù trascritta ad Arezzo in data 17.05.1960 al Vol.1825 art.2342. Tale servitù consiste nel diritto di sopraelevazione, prospetto, aggetto e scarico di una porzione di fabbricato rispetto alla rimanente proprietà. Poiché nell'atto di donazione da XXX e XXX al figlio XXX in cui viene costituita tale servitù e diritto, non vi è riferimento agli aventi causa, si ritiene essersi estinta con la morte di XXX e non più in essere. (vedasi allegato 2)
 - Esiste sulla proprietà una fascia di rispetto elettrodotti. Riferimenti legislativi: DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (per la distanza di prima approssimazione).

Quesito n. 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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito n. 4

No esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 5

Non sono contemplati i casi di cui al quesito.

Quesito n. 6 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la Cancelleria (civile) del Tribunale:

- L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 6

Oltre a quanto riferito in risposta al quesito n. 3 e a quanto depositato agli atti, non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 per le spese di annotamento.

Per la cancellazione dell'atto di pignoramento, occorrono € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 per le spese di annotamento ed € 59,00 di bollo.

Gli onorari professionali Notarili si possono stimare in circa € 600,00 oltre IVA.

Per correggere le difformità edilizie e catastali di cui si dà conto in risposta al quesito 9 e 11, saranno necessari, tra spese tecniche, ripristini, sanzioni e nuovi accatastamenti, circa 6500,00 €

Catastalmente

Quesito n. 7 - descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio di beni pignorati;

Risposta al quesito n. 7

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/06/2022, si riferisce che i beni oggetto di esecuzione si trovano nel Comune di Arezzo, via Rigutino Sud con accesso al numero civico 115 per l'unità commerciale, ai civici 116 e 118 per le due abitazioni, senza numero civico per i due garage interni ai resedi ai quali si accede da cancello carrabile. L'intero compendio è oggetto di pignoramento e ha degli spazi esterni pertinenziali, alcuni esclusivi e altri come beni a comune.

Le due abitazioni hanno accessi indipendenti tra loro da resedi esclusivi direttamente da una porzione di marciapiede lungo via Rigutino Sud, così come il negozio. Un garage risulta costruito in adiacenza ad una delle abitazioni mentre l'altro, fisicamente staccato dal resto degli immobili, è costruito in adiacenza al confine con altra proprietà. Il resede a comune è utilizzato sia come passo che ad orto/giardino.

NEGOZIO (LOTTO 1) identificato catastalmente al foglio 93, sezione B, particella 273, subalterno 1,. Si tratta di un'unità a destinazione commerciale ubicata nella frazione di Arezzo Rigutino, via Rigutino Sud n.115, e costituita da unico ambiente posto al piano terra a cui si accede da spazio antistante l'ingresso di pertinenza esclusiva. Tale porzione ha una profondità di circa 2,00 ml e risulta sopraelevata rispetto alla quota stradale. La costruzione dell'unità risale all'epoca della prima Licenza di Costruzione del 1954 e successivamente nel tempo ha subito opere di manutenzione straordinaria che non ne hanno modificato l'impianto e la consistenza originaria. La struttura portante è in muratura con finitura esterna ad intonaco graffiato al quarzo e balza di protezione in klinker/laterizio. La vetrina e la porta d'ingresso sono in metallo e vetro. In facciata è installata una tenda parasole con riportato il nome della ultima attività. La superficie lorda del negozio è di circa 22,06 mq, l'altezza al controsoffitto è di 3 m. circa mentre la superficie del resede pertinenziale esclusivo è di 7,24 mq.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato.

E' presente internamente un quadro elettrico con utenza non attiva che rimanda ad un contatore collocato nel corridoio del lotto 2, costituendo allo stato attuale una servitù di fatto. Il collegamento tra negozio e abitazione è stato chiuso nel 2007, pertanto ad oggi sarà necessario, al momento



del ripristino della fornitura elettrica, prevedere un nuovo contatore all'interno del negozio ed eliminare così ogni commistione tra i due lotti. Tale operazione sarebbe comunque necessaria e obbligatoria poiché una parte dell'impianto elettrico di un immobile non può interferire con gli spazi esclusivi di un altro immobile, anche se dello stesso proprietario.

Il locale risulta privo di servizio igienico, non è presente fornitura di acqua, né impianto di riscaldamento e/o condizionamento. L'attività commerciale è chiusa ormai da tempo e il locale risulta libero da contratti di affitto. Attualmente è utilizzato come deposito e ricovero di beni ingombranti da parte della proprietaria e dei suoi familiari. Sono presenti fenomeni di umidità e cattivi odori riconducibili all'areazione inesistente dovuti alla chiusura e a probabili fenomeni di risalita di umidità che però non sono riscontrabili in facciata in quanto è presente una balza di rivestimento.

La posizione commerciale all'interno del paese è buona e vicina ad altre attività quali bar e negozi.

ABITAZIONE (LOTTO 1) identificata catastalmente al foglio 93, sezione B, particella 273, subalterno 9 e particella 260 subalterno 3 graffate tra loro

Si tratta di un immobile, facente parte di un fabbricato più ampio, destinato a civile abitazione e articolato su tre piani ubicato nella frazione di Arezzo Rigutino, via Rigutino Sud n.116. La sopraelevazione del primo piano piano risale al 1958 e con il recupero dell'ulteriore piano sottotetto a seguito di Concessione in Sanatoria è stato trasformato ai fini abitativi. L'immobile è realizzato in muratura portante con finitura esterna ad intonaco graffiato con balza di protezione per un'altezza di circa 60-70 cm in klinker/laterizio sulla facciata esposta sul fronte strada. I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato mentre il portoncino d'ingresso su via Rigutino Sud è in alluminio e vetro opaco. Gli infissi sono quasi tutti in alluminio mentre per gli oscuranti esterni, sul fronte sono del tipo a serranda in legno e sul retro, ove presenti, sono del tipo a persiana in legno. I solai sono tutti in latero cemento, compresi quelli di copertura. Le superfici lorde sono: per i resedi esclusivi 19,81 mq, per il portico 5,36 mq, per pertinenze (CT e lavatoio) 13,45 mq, per il piano terra 38,51 mq, per il piano primo 111,85 mq comprensivo del servizio igienico posto al piano intermedio, per le terrazze e la loggia del piano terra 17,61 mq, per il piano secondo 102.16mq.

Si accede all'abitazione da una porzione di marciapiede, un resede esclusivo sopraelevato rispetto alla quota strada, non recintato e con profondità di circa 2,00 ml. La porta d'ingresso, arretrata rispetto al fronte della facciata ne garantisce un accesso riservato e protetto. Una volta entrati, attraverso un corridoio si accede alla cucina dotata di ripostiglio ricavato nel sottoscala. All'inizio di tale corridoio, sulla sinistra, si trova un vano contatori con due utenze, una per l'appartamento e l'altra per il negozio, entrambe staccate. Dalla cucina, attraverso una porta finestra si accede ad una porzione di resede esclusivo di pertinenza non recintato dove si affacciano un lavatoio e un locale centrale termica anch'essi pertinenze esclusive. Una scala presente in fondo al corridoio



conduce al piano primo dove si trovano un' ampia sala soggiorno dotata di terrazza che si sviluppa lungo tutto il fronte principale, tre camere da letto, una delle quali provvista di balcone affacciante sul retro. Un bagno si trova a quota intermedia tra il piano terra e il piano primo. La scala prosegue al piano secondo dove si trovano una cucina, un ampio salone corredato di caminetto, un servizio igienico, un ripostiglio e tre vani uno dei quali provvisto di botola per accesso al sottotetto. La pavimentazione del piano terra e del primo piano sono in mattonelle di graniglia originarie dell'epoca di costruzione, quella del secondo piano, essendo stato costruito in secondo momento, è in gres. L'impianto elettrico come quello termico sono sottotraccia, l'adduzione idrica è garantita dall'acquedotto comunale, la fornitura risulta indipendente dagli altri beni e ad oggi l'utenza risulta attiva. Gli scarichi dei reflui vanno in fossa biologica. In tutti i locali sono presenti arredi e vestiari. Il bene presenta fenomeni di infiltrazione dal solaio di copertura dell'ultimo piano e in generale sono presenti muffe da condensa in tutti gli ambienti. A piano terra sono presenti fenomeni di umidità di risalita parzialmente riscontrabili sia in facciata esterna che all'interno. L'immobile non ha subito in tempi recenti manutenzione e la tinteggiatura esterna presenta sfogliature parziali sia sul fronte che sul retro. Nel complesso il bene non è in buone condizioni, risulta in parziale degrado e necessita di numerosi interventi di manutenzione e rifacimento. L'immobile non risulta abitato per stessa ammissione della figlia dell'esecutata anche se risulta arredato. La posizione all'interno del centro abitato di Rigutino è buona, centrale anche se su viabilità secondaria.

ABITAZIONE (LOTTO 2) identificata catastalmente al foglio 93, sezione B, particella 260, subalterno 8.

Si tratta di un immobile, facente parte di un fabbricato più ampio, destinato a civile abitazione e articolato su due piani più sottotetto, ubicato nella frazione di Arezzo Rigutino, via Rigutino Sud n.118.

L'immobile fa parte del primo nucleo originario di costruzione risalente al 1954 e non ha subito negli anni trasformazioni rilevanti. Realizzato in muratura portante e finitura esterna ad intonaco graffiato con parziale balza di protezione per un'altezza di circa 60-70 cm costituita da elementi lapidei. Il portoncino d'ingresso all'abitazione è sul fronte laterale ed è in legno con sovrastante tettoia, mentre la portafinestra della cucina sul fronte strada ha una tenda in tessuto simile per fattezze a quella del negozio. Gli infissi esterni risultano tra di loro incoerenti in quanto sono presenti sia persiane che avvolgibili anche se comunque in legno, mentre gli infissi interni sono in legno e probabilmente originari. Il solaio d'interpiano è in latero cemento, il piano sottotetto è comodamente accessibile con una scala a gradini rivestita in graniglia e si presenta al grezzo non pavimentato. La copertura inclinata ha orditura in legno con tavelle in laterizio e risulta parzialmente crollata a causa delle infiltrazioni di acqua che ne hanno compromesso la struttura.



Le superfici lorde sono circa: per i resedi esclusivi totali 46,24 mq, per il locale tecnico di pertinenza 5,24 mq, per il piano terra 128,99 mq compreso il servizio igienico al piano intermedio e per il piano soffitta 43.84 mq.

L'ingresso principale all'abitazione si trova, come già detto, lateralmente al complesso, su una piccola striscia di resede esclusivo confinante con il vialetto carrabile costituente un BCNC alle due abitazioni. Una seconda possibilità di accesso è offerta dalla porta finestra della cucina sul fronte strada che si affaccia su un resede di pertinenza esclusivo, delimitato lateralmente da un cancello in ferro e da un muretto con ringhiera lato strada.

Dall'ingresso principale si accede attraverso un corridoio centrale a due stanze, sala e soggiorno, disposte una di fronte all'altra. Oltre si trovano la cucina abitabile sulla sinistra e in destra la scala che conduce al piano soffitta, oltre un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Passato il vano scale una porta separa la zona notte, costituita da due camere da letto. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia, gli infissi sono in legno, una fatiscente carta da parati decora le pareti. Gli impianti elettrico e termico sono parzialmente fuori traccia. I radiatori sono in ghisa. L'immobile è in stato di abbandono e versa in condizioni di degrado, con vistose infiltrazioni di umidità diffuse che hanno causato molti distacchi di intonaco. Anche dalla copertura ci sono infiltrazioni, con il tetto che ha ceduto e che è composto da un'orditura in legno con tegole semplicemente appoggiate.

Tutti i locali risultano arredati o oggetto di deposito di varie suppellettili. Le utenze delle forniture elettriche, del gas e dell'acquedotto sono tutte staccate anche se indipendenti. La tinteggiatura esterna ed interna presenta sfogliature dovute all'umidità. Nel complesso il bene si trova in cattive condizioni di conservazione, e richiede grossi interventi di manutenzione e/o rifacimenti.

La posizione all'interno del centro abitato di Rigutino è buona, centrale anche se su viabilità secondaria.

GARAGE (LOTTO 2) identificato catastalmente al foglio 93, sezione B, particella 260, subalterno 5, ubicato in via Rigutino Sud snc. Si tratta di un unico ambiente posto al piano terra a cui si accede da resede a comune identificato a parte. La superficie del locale è di circa 13,40 mq. E' realizzato in muratura intonacata e tinteggiata esternamente ma lasciata grezza all'interno.

Il solaio di copertura è inclinato con orditura primaria e secondaria in legno e finitura in onduline di eternit. Il manufatto è molto precario, anche staticamente, lasciato al grezzo e con impianto elettrico raffazzonato con fili a vista. All'interno vi è posizionata quella che era una volta la caldaia ad uso dell'abitazione con cui confina.

Il bene necessita di essere ristrutturato e consolidato.

AUTORIMESSA (LOTTO 1) Il bene è attualmente identificabile catastalmente al foglio 93, sezione B, subalterno 12, ed è costituito da un' autorimessa adiacente alla quale sono presenti un piccolo ripostiglio ed una tettoia che ad oggi è stata trasformata, utilizzando elementi lignei, in pollaio.



La superficie dell'autorimessa è di circa 15,80 mq, il ripostiglio e la tettoia misurano circa 4,88 mq. E' presente un impianto elettrico fuori traccia collegato all'abitazione. Ad oggi il locale è utilizzato come deposito di mobilio e utensili dismessi.

E' presente una porta di accesso a due ante in vetro e metallo, le murature sono intonacate e tinteggiate esternamente mentre internamente sono al grezzo così come la pavimentazione. Il solaio di copertura è a capanna, con orditura primaria e secondaria in legno sovrammontata da tavelloni grezzi e tegole di tipo marsigliesi a loro volta ricoperte da vegetazione infestante. La tettoia è stata oggetto di trasformazioni edilizie non autorizzate con tamponamenti precari che dovranno essere rimossi. Lo stato di conservazione generale dell'immobile è cattivo e necessita di interventi di manutenzione e/o ristrutturazioni importanti.

RESEDE A COMUNE AI LOTTI 1 E 2.

Si tratta di spazi esterni identificati catastalmente alla sezione B, foglio 93, particella 260, subalter-
ni 11 e 13

Si tratta di spazi esterni a comune delle due abitazioni da cui è possibile accedere dalla strada pubblica attraverso un cancello carrabile. Oltre al primo tratto costituente la stradella dal citato cancello, il resto della superficie è destinata a orto e giardino. Alcune piccole porzioni sono pavimentate a cemento e sono presenti murettini di divisione e alcune colonnine. E' inoltre presente una fossa biologica a servizio delle due abitazioni. Il sub 11 è circa 128 mq mentre il sub 13 misura circa 335 mq e il tutto risulta recintato. Si segnala sul sub 13, in adiacenza al garage di cui al sub 12, di un manufatto di modeste dimensioni in laterizio, con tetto in pannelli sandwich semidivello, in precarie condizioni e costruito senza alcun titolo edilizio. Non sanabile e non accatastato, tale manufatto dovrà essere demolito (foto 78).

Quesito n. 8 - *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato

Risposta al quesito n. 8

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è senz'altro conforme a quanto riscontrato nella realtà e identifica univocamente gli immobili.

Si segnala, come già detto in risposta al quesito 1, che le indicazioni dell'indirizzo non corrispondono esattamente. In particolare:

- immobile identificato al foglio 93/B, particella 273, sub.1 indicato in *Località Rigutino Sud* mentre l'indirizzo corretto è Località Rigutino Sud n.115
- immobile identificato al foglio 93/B, particella 260, sub.8 indicato *Località Rigutino Sud n.116* mentre l'indirizzo corretto è Località Rigutino Sud 118
- il Bene Comune Non Censibile identificato al foglio 93/B, particella 260, sub.11 indicato *Località Rigutino Sud n.116* mentre l'indirizzo corretto è Località Rigutino Sud snc.

In ogni caso gli immobili risultano comunque tutti identificabili ed individuabili.

Si fa inoltre presente che a seguito dell'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il garage con resede identificato al foglio 93, p.lla 260 sub 10 è stato soppresso per dare origine, mediante frazionamento, al sub 12 (solo garage) e al sub 13 (solo resede come BCNC), al fine di una migliore formazione dei lotti di vendita.

Quesito n. 9 – *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

Risposta al quesito n. 9

A seguito di sopralluogo confrontando i dati catastali con lo stato dei luoghi si evidenziano le seguenti difformità planimetriche:

- Lotto 1: l'ingresso risulta tutto a sinistra rispetto alla realtà e sul lato destro la vetrina arriva fino al marciapiede. Anche una porta rappresentata non esiste più.
- Lotto 3: nel garage di cui alla part.Illa 260 sub 5 esiste una porta non rappresentata nei catastali
- Nel resede a comune di cui alla part.Illa 260 sub 13 si segnala la presenza di un manufatto in laterizio abusivo e non accampionato.

Le correzioni catastali non sono state eseguite perché non autorizzate dal Giudice dell'esecuzione, in quanto il D.L. 78/2010 convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122, che ha aggiunto un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52, non si applica alle vendite forzate;

Quesito n. 10 – *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Risposta al quesito n. 10

Il Piano Operativo vigente del Comune di Arezzo inserisce i beni in oggetto all'interno di *ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo* e secondo quanto normato all'articolo 30 delle NTA sono consentiti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia di tipo limitato
- interventi pertinenziali senza incremento di Superficie edificabile (Se) finalizzati alla riconfigurazione di volumetrie pertinenziali esistenti e incongrue
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- sostituzione edilizia
- ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili

per una porzione della particella 260, subalterno 10 il Piano Operativo la ricomprende all'interno di [ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana](#) e secondo quanto normato all'articolo 32 delle NTA sono consentiti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

Quesito n. 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 somme già corrisposte o da corrispondere;*

Risposta al quesito n. 11

Le unità immobiliari in questione sono state realizzate in forza dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione n. 444 del 27/07/1954;
- Licenza di Costruzione per sopraelevazione (di porzione) n.575 del 09/09/1958;
- Richiesta di abitabilità per la porzione in sopraelevazione domanda del 30/12/1960;
- Autorizzazione per istallazione tenda n.734 del 24/08/1983 *(relativa alla particella 273 sub 1)*;
- Domanda di Condono Edilizio n.24331/86 e relativa Concessione in Sanatoria n.231/1998 del 28/10/1998 *(relativa all'attuale secondo piano delle particelle 273 sub 3 graffata con particella 269 sub 9)*;
- DIA n.4153/1998 per manutenzione straordinaria *(relativa alla particella 273 sub 1)*;
- Pratica d'urgenza n.965/2000 e relativa DIA n.1087/2000 per manutenzione straordinaria alla copertura *(relativa alle attuali particelle 273 sub 3 graffata con particella 269 sub 9)*;
- DIA n.3941 del 17/10/2007 manutenzione straordinaria *(relativa alla particella 273 sub 1)*;
- DIA n.4400 del 22/11/2007 deposito di variante finale e contestuale chiusura lavori della DIA n.3941/2007.

A seguito di sopralluogo, non sono emerse difformità tra le istanze presentate dal 1983 in poi e lo stato dei luoghi. Per quanto riguarda la situazione ante 1967, in quanto fuori dal centro storico, si fa riferimento agli accatastamenti da confrontarsi con lo stato dei luoghi. In particolare come già evidenziato in precedenza, si segnalano le seguenti difformità costituenti abuso:

1. Presenza di un passaggio interno tra la particella 260 subalterno 5 e una pertinenza relativa alla particella 260 subalterno 8;
2. Presenza di manufatto in laterizio in precarie condizioni realizzato a ridosso ed in ampliamento della tettoia e ripostiglio nella particella 260 subalterno 12;
3. Presenza di manufatto in laterizio realizzato a ridosso della particella 260 subalterno 12
4. La tettoia sulla porta d'ingresso del civico 118

Le difformità segnalate sono tutte sanabili ad eccezione di quanto al punto 2 e 3 per i quali sarà necessaria la demolizione con la rimessa in pristino.

Per quanto al punto 2 e 3 sarà necessaria la rimozione del manufatto realizzato senza titolo.

Si precisa, come richiesto dal Giudice dell'esecuzione in data 13/11/2022, che non sono state reperate ordinanze di demolizione da parte delle autorità.

TOTALE SPESE, comprensive di sanzioni, lavori di rimessa in pristino, e spese tecniche:

€ 6500,00 esclusa IVA, così divise: lotto 1: € 500,00; lotto 2: € 3000,00; lotto 3: € 3000,00

Quesito n. 12 – *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Risposta al quesito n. 12

Sulla base delle informazioni reperite, l'esecutata XXX risulta residente nell'immobile identificato oggi al foglio 93, particella 260, subalterno 9 graffata con particella 273 subalterno 3, indirizzo esatto via Rigutino Sud n. 116 dal dicembre 1981, insieme al marito XXX e al figlio XXX, anche se al momento dei sopralluoghi il bene risultava disabitato e la stessa figlia dell'esecutata ha dato conferma che la madre anziana non viveva più lì.

Per il bene identificato al numero civico 118, sempre la figlia dell'esecutata informa che l'immobile risulta essere disabitato dal momento del decesso del fratello XXX avvenuto nel 2009.

Il bene identificato al civico n.115 risulta libero e non sono stati trovati contratti di affitto o altri titoli di godimento da parte di terzi.

Aggiornamento: alla data odierna, come risulta dagli atti, l'esecutata risulta deceduta.

Quesito n. 13 – *allegghi, 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;*

Risposta al quesito n. 13

Nel fascicolo allegati (all.7) sono presenti:

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio
- certificato contestuale storico di famiglia e di residenza

Quesito n. 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);*

Risposta al quesito n. 14

Non ricorre il caso.

Quesito n. 15 – *precisi le caratteristiche degli impianti idrico, elettrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Risposta al quesito n. 15

Nel **NEGOZIO (LOTTO 1)** l'impianto elettrico è stato revisionato durante le lavorazioni relative all'istanza edilizia 4153/1998 e dotato di quadro elettrico con differenziale salvavita. Si precisa che il contatore, attualmente scollegato e nell'altra unità, dovrà essere portato negli spazi di pertinenza dell'immobile. Il costo dello spostamento si può stimare in circa € 350,00. Non ci sono servizi igienici e nemmeno impianti idrici e termici.

Nell'**ABITAZIONE di cui al LOTTO 1** l'impianto elettrico è tutto sottotraccia anche se risulta dato. Non vi è conformità alle attuali normative e l'obbligo di adeguamento sussiste solo nel caso di una ristrutturazione.

L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono garantiti da una caldaia a metano posta in apposito locale il cui accesso esterno si trova nel portico di fronte alla cucina del piano terra. I radiatori sono in ghisa. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'acquedotto comunale, e lo smaltimento dei reflui è con fossa biologica. Le utenze sono disattivate.

Nell'**ABITAZIONE di cui al LOTTO 2** l'impianto elettrico è sottotraccia.

L'acqua calda sanitaria e quella che alimenta i termosifoni è parzialmente a vista, ed garantita da una caldaia a metano posta in apposito locale. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'acquedotto comunale, e lo smaltimento dei reflui attraverso fossa biologica.

Gli impianti sono rispondenti alle norme in vigore all'epoca della realizzazione, ad oggi non risultano conformi ma l'obbligo di adeguamento si ha solo nel caso di ristrutturazione. Le utenze sono disattivate.

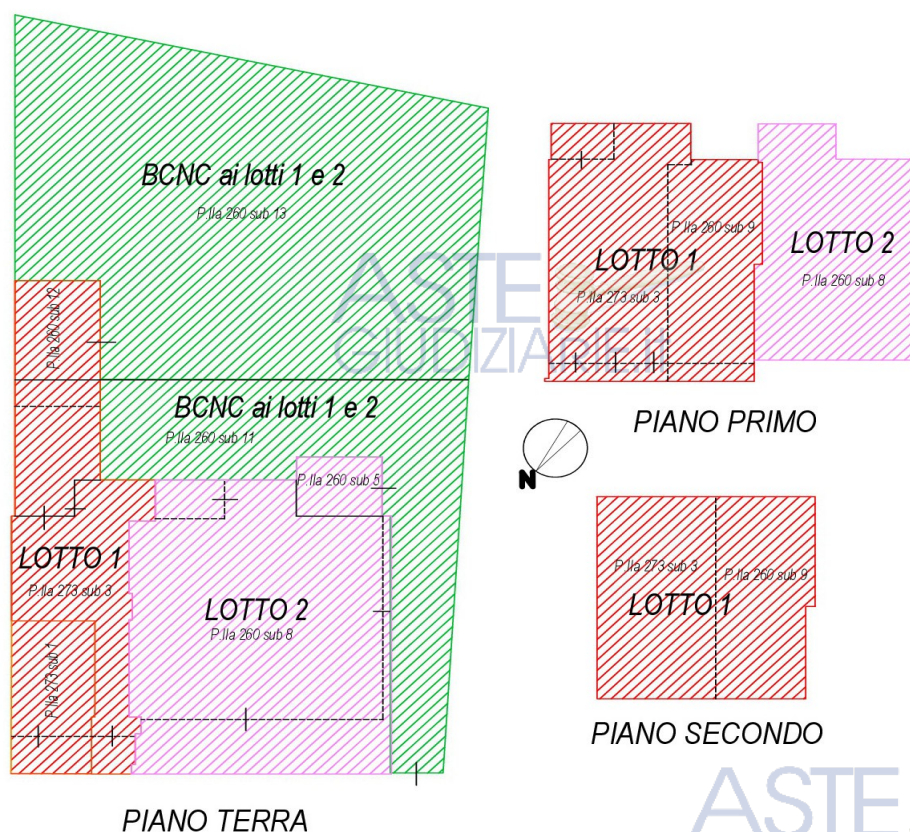
Quesito n. 16 – *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai*

vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in....., identificato....., con terreno ubicato in....., identificato.....; ecc).

Risposta al quesito n. 16

I beni pignorati possono essere divisi in più lotti ai fini di una più facile commercializzazione e appetibilità. A tal fine è stata concessa l'autorizzazione dall'.mo sig. Giudice a frazionare la particella 260 sub. 10 per creare un garage e un resede a comune indipendenti da assegnare ai lotti in maniera indipendente. Per la successiva disposizione dell'attuale Giudice dell'esecuzione di cui in premessa, i lotti, creati sono 2 e risultano tutti funzionalmente indipendenti, con un resede esterno a comune ai lotti 1 e 2 dove trova posto un accesso carrabile, la fossa biologica a comune e il giardino/orto.

Il tutto come meglio esplicitato dalla planimetria sotto riportata ottenuta dall'elaborato planimetrico catastale del foglio 93 p.lla 260:



LOTTO N.1 :

– **NEGOZIO** identificato catastalmente al foglio 93/B, particella 273, subalterno 1, indirizzo via Rignutino Sud n.115, Arezzo. Il bene già funzionalmente indipendente ha accesso direttamente da

porzione di resede esclusivo non recintato lungo via Rigutino Sud. E' necessario, come già specificato ai punti precedenti, richiedere lo spostamento del contatore dell'energia elettrica attualmente sul muro confinante con l'appartamento di cui al medesimo lotto.

-CIVILE ABITAZIONE + GARAGE identificato catastalmente al foglio 93/B, particella 273, subalterno 3 graffata con particella 260 subalterno 9 per l'abitazione e particella 260 subalterno 12 per il garage, ubicati in via Rigutino Sud n.116, Arezzo. Fanno parte del lotto anche i beni a comune con il lotto 2 di cui al foglio 93/B, p.lla 260 sub. 11 e 13, costituiti dal resede esterno a orto/giardino e l'accesso carrabile dalla strada.

Il bene risulta già funzionalmente indipendente e vi si accede da resede esclusivo da via Rigutino Sud e da resede a comune con il lotto 2.

LOTTO N.2:

- CIVILE ABITAZIONE + GARAGE identificato catastalmente al foglio 93/B, particella 260 subalterno 8 per l'abitazione e particella 260 subalterno 5 per il garage, indirizzo via Rigutino Sud n.118, Arezzo. Fanno parte del lotto anche i beni a comune con il lotto 2 di cui al foglio 93/B, p.lla 260 sub. 11 e 13, costituiti dal resede esterno a orto/giardino e l'accesso carrabile dalla strada.

Il bene già funzionalmente indipendente ha la possibilità di doppio accesso, uno direttamente da una porzione di resede esclusivo recintato su via di Rigutino Sud (a oggi passando sempre dall'accesso carrabile a comune), il secondo dallo stesso resede a comune con il lotto 1.

Quesito n. 17 – *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito n. 17



Il valore di mercato viene definito, secondo gli standard internazionali, come “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona.

Come parametro viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell’Agenzia del Territorio ed adottate dall’OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/’98. Tutto ciò premesso:

LOTTO N.1

– **NEGOZIO** (foglio 93/B, particella 273, subalterno 1, indirizzo: via Rigutino Sud n.115, Arezzo)

LOTTO 1 negozio		sup.	sup. omogeneizzata
abitabile		22,06	22,06
pertinenze esclusive di ornamento	sup. scoperta (giardino)	7,24	0,724
	balconi terrazzi comunicanti vani principali	0	0
	balconi terrazzi NON comunicanti vani principali	0	0
pertinenze esclusive accessorie cantine, garage	comunicanti con vani principali	0	0
	NON comunicanti con vani principali	0	0
TOT		22,784	

I dati pubblicati dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al I semestre 2022, per la zona in questione, e per destinazione commerciale forniscono una forbice compresa tra gli 890,00 e 1.400,00 €/mq.

Tenendo conto del contesto in cui è inserito l’immobile, della consistenza, dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 1.000,00 pertanto:

$$22,784 \text{ mq} \times 1000 \text{ €/mq} = \text{€ } 22784,00$$

Al valore dell'immobile si intende applicare un deprezzamento dovuto alle spese per la regolarizzazione catastale, applicando inoltre un abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi del bene ceduto e da quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, arrotondando infine prudenzialmente per difetto, il valore del bene oggetto del è stimato in complessivamente **€ 19'000,00**.

– **ABITAZIONE + AUTORIMESSA** (foglio 93/B, particella 273, subalterno 3 graffata con particella 260 subalterno 9 per l'abitazione e particella 260 subalterno 12 per il garage, indirizzo via Rigutino Sud n.116, Arezzo.) . Fanno parte del lotto anche i BCNC a comune con il lotto 1 di cui al foglio 93/B, p.la 260 sub. 11 e 13, costituiti dal resede esterno a orto/giardino e l'accesso carrabile dalla strada.

LOTTO 1 abitazione+autorimessa		sup.	sup. omogeneizzata
abitabile		252,52	252,52
pertinenze esclusi- ve di ornamento	sup. scoperta (giardino)	19,81	1,981
	balconi terrazzi comunicanti vani principali	22,97	6,891
	balconi terrazzi NON comunicanti vani principali	0	0
pertinenze esclusive accessorie cantine, garage	comunicanti con vani principali	0	0
	NON comuni- canti con vani principali	34,13	8,5325
TOT			269,9245

I dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al I semestre 2022, per la zona in questione, per la destinazione residenziale forniscono una forbice compresa tra i 950,00 e 1150,00 €/mq.

Tenendo conto del contesto in cui è inserito l'immobile, della consistenza, dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 560,00 pertanto:

$$269,9245 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 151157.44$$

Al valore dell'immobile si intende applicare un deprezzamento dovuto alle future spese da sostenere per ripristinare le varie difformità edilizie (metà spese di rimessa in pristino manufatto presente sul resede a comune) applicando inoltre un abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi del bene ceduto e da quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, arrotondando infine prudenzialmente per difetto, il valore dei beni oggetto del è stimato in complessivamente € 140'000,00

VALORE TOTALE LOTTO 1= €190000,00+140000,00= € 159000,00 (euro centocinquantanovemila/00)

LOTTO N.2

– **ABITAZIONE + GARAGE** (foglio 93/B, particella 260 subalterno 8 per l'abitazione e particella 260 subalterno 5, indirizzo via Rigutino Sud n.118). Fanno parte del lotto anche i BCNC a comune con il lotto 2 di cui al foglio 93/B, p.la 260 sub. 11 e 13, costituiti dal resede esterno a orto/giardino e l'accesso carrabile dalla strada.

LOTTO 2		sup.	sup. omogeneizzata
abitabile		128,99	128,99
pertinenze esclusive di ornamento	sup. scoperta (giardino)	46,24	4,624
	balconi terrazzi comunicanti vani principali	0	0
	balconi terrazzi NON comunicanti vani principali	0	0
pertinenze esclusive accessorie cantine, garage	comunicanti con vani principali	43,84	21,92
	NON comunicanti con vani principali	18,64	4,66
TOT			160,194

I dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al I semestre 2022, per la zona in questione, per la destinazione residenziale forniscono una forbice compresa tra i 950,00 e 1150,00 €/mq.

Tenendo conto del contesto in cui è inserito l'immobile, della consistenza, dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 430 pertanto:

$160,194 \text{ mq} \times 430 \text{ €/mq} = \text{€ } 68883.42$

Al valore dell'immobile si intende applicare un deprezzamento dovuto alle future spese da sostenere per sanare e ripristinare le varie difformità edilizie applicando inoltre un abbattimento forfetario in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi del bene ceduto e da quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, arrotondando infine prudenzialmente per difetto, il valore dei beni oggetto del LOTTO 2 è stimato in complessivamente **€ 62000,00 (euro sessantaduemila/00).**

Quesito n. 18 – se l'immobile è pignorato solo pro quota:

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

Risposta al quesito n. 18

L'immobile non è pignorato pro quota.

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 al quesito n. 19

Il bene è stato pignorato per la piena proprietà.

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

Risposta al quesito n. 20

Non ricorre il caso.

RIEPILOGO E SINTESI DESCRITTIVA

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati nel comune di Arezzo, in via Rigutino Sud.

Si tratta di un unico corpo di fabbrica che dal 1954 ha subito nel tempo varie modifiche, tra cui una sopraelevazione. Realizzato in muratura portante, il fabbricato ha un corpo di fabbrica su tre piani con copertura a falde sfalsate e uno più basso ad un piano più soffitta coperto da un padiglione. Vi è poi un garage staccato con tettoia e ripostiglio, il tutto con un resede a comune adibito ad accesso e orto/giardino. Al piano terra vi è poi un locale commerciale. Le condizioni generali del fabbricato non sono buone, con finiture e impianti datati, un tetto parzialmente sfondato, umidità diffusa e una generale mancanza di manutenzione su tutta la struttura. In sintesi:

LOTTO 1 – NEGOZIO + CIVILE ABITAZIONE + GARAGE:

-Immobile ubicato in Arezzo, via Rigutino Sud n. 115 con accesso diretto da porzione di resede esclusivo non recintato, si compone di unico vano posto a piano terra, a destinazione commerciale privo di servizio igienico.

Il bene si identifica così catastalmente: foglio 93, Sezione B, particella 273, subalterno 1, Piano terra, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 21 mq, rendita € 189,80

-Civile abitazione posta in Arezzo, via Rigutino Sud n. 116, si compone di un immobile disposto su tre piani fuori terra oltre ad autorimessa separata con tettoia e ripostiglio. Fanno parte del lotto un resede a comune con il lotto 2, adibito a passo carrabile, orto e giardino che misura circa 463 mq. Le superfici lorde sono: per i resedi esclusivi 19,81 mq, per il portico 5,36 mq, per pertinenze (CT e lavatoio) 13,45 mq, per il piano terra 38,51 mq, per il piano primo 111,85 mq comprensivo del servizio igienico posto al piano intermedio, per le terrazze e la loggia del piano terra 17,61 mq, per il piano secondo 102.16mq. Superficie totale omogeneizzata commerciabile= 269.92mq

Il bene si identifica catastalmente nel seguente modo:

-foglio 93, Sezione B, particella 260, subalterno 9 graffato con particella 273, subalterno 3, Piano terra, primo e secondo, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 13 vani, rendita € 772,10 per l'abitazione;

-foglio 93, Sezione B, particella 260, subalterno 12 Piano terra, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, rendita € 40,49 per l'autorimessa con tettoia e ripostiglio.

-BCNC di cui al foglio 93, Sezione B, particella 260 sub. 11 e 13.

Valore stimato: € 159000,00 (euro centocinquantanovemila/00)

LOTTO N.2 – CIVILE ABITAZIONE + GARAGE

Civile abitazione posta in Arezzo, via Rigutino Sud n. 118, si compone di un immobile disposto su un piano abitabile a piano terra più soffitta oltre ad autorimessa contigua. Fanno parte del lotto un resede a comune con il lotto 2, adibito a passo carrabile, orto e giardino che misura circa 463 mq.

Il lotto si identifica catastalmente nel seguente modo:

- foglio 93, Sezione B, particella 260, subalterno 8, Piano terra e primo, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 8 vani, rendita € 325,57 per l'abitazione
 - foglio 93, Sezione B, particella 260, subalterno 5 Piano terra, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, rendita € 29,75 per il garage
 - BCNC di cui al foglio 93, Sezione B, particella 260 sub. 11 e 13.
- Valore stimato € 62000,00 (euro sessantaduemila/00).**

I tutto in evasione dell'incarico ricevuto.

Monte San Savino, lì 06/12/2023

Allegati: (quali parte integrante e sostanziale alla presente)

-fascicolo allegati contenente allegati da 1 a 8

L'esperto incaricato
F.to. Arch. Mauro Procino

*documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

