



**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**r.g.e. n. ■■■/2019**



PROMOSSA DA



CONTRO



**ALLEGATI I**  
**RELAZIONE PERITALE E PLANIMETRIA**  
**IN FORMA ANONIMA**



**STUDIO TECNICO - Geom. ANDREA AGRESTI**

Via di DUDDOVA n. 14 Ambra - 52021 BUCINE (AR)

tel. 055/998031 - cell. 340 5436169 - P.IVA 01541670517

Email: [geometraandreaagresti@gmail.com](mailto:geometraandreaagresti@gmail.com) - Pec: [andrea.agresti@geopec.it](mailto:andrea.agresti@geopec.it)



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 in 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 correnti;
- 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* ;

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 elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domanda giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti a favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

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, 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 e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari: verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

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

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

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri di servitù 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, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di relativa 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, consentono 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;

9. proceda, previa segnalazione al creditore precedente a 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 in 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte e da corrispondere;

12. accerti lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e la residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'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 allorché il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, estragga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t.).

In caso di beni di natura agricola e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo componente, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

13. alleggi 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 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;

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, specificando la loro rispondente alla normativa vigente e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16. dica se sia 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 frammentazione dei 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 ....., censito ....., con terreno ubicato in ....., censito ....., 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, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e se la durata ultraventennale, 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 finì al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo il creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto scritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vedere 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 il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente fino 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:

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

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

disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frizione 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, al netto dei costi di demolizione.

### **Il giudice dispone inoltre che l'esperto incaricato**

- verifichi in primo luogo (ovvero prima dell'accesso all'immobile) l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;
- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare e l'indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formili, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificatamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo e-mail indicato;
  - ricordi alle parti:
    - 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
    - 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza), al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);
  - depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico);
    - a) il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre alla copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i

terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella, e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleggi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

b) attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice. Autorizza l'esperto ed estrarre copia degli atti della procedura e ad acquistare direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscono sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

## RELAZIONE PERITALE

### QUESITO 1

Controllando il dossier, ho constatato che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa in relazione alle certificazioni ipo-catastali depositate in atti.

### QUESITO 2

Il sottoscritto perito esperto ha provveduto al reperimento della sotto indicate documentazioni:

- a. planimetrie catastali degli immobili oggetto d'esecuzione;
- b. estratto di mappa catastale che identifica gli immobili oggetto d'esecuzione;
- c. elaborato planimetrico catastale in scala 1:500 che identifica lo schema degli immobili oggetto d'esecuzione, compreso il resede a comune;
- d. visura catastale attuale che identifica le unità immobiliari registrate al Catasto Fabbricati;
- e. documentazioni comunali riferite agli ultimi progetti edilizi riguardanti i beni oggetto del pignoramento;

f. copia integrale del titolo di provenienza degli immobili pignorati al debitore e precisamente al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente a [REDACTED] in via [REDACTED], mediante atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep Not. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED], serie 1T, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, con il quale acquisisce la quota di 1/3 di piena proprietà; successione di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] registrata all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, con la quale riceve la quota di 2/3 di piena proprietà;

Di quanto sopra esposto la documentazione ad oggi risulta intestata al soggetto esecutato.

### QUESITO 3

#### TRASCRIZIONE A FAVORE

1. L'immobile è pervenuto all'esecutato con i seguenti titoli di provenienza:
2. Rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep Not. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] registrato a Montevarchi in data [REDACTED] al n. [REDACTED], serie 1T, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare.
3. successione di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] registrata all'Agenzia delle Entrate di Montevarchi il [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare.

Circa i vincoli gravanti sull'immobili, dalle indagini effettuate il 18/03/2020 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

#### ISCRIZIONI CONTRO

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare di € 107.197,00 a garanzia di € 71.465,00, con atto di mutuo Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], a favore Banca [REDACTED], contro di [REDACTED] titolare della quota di 1/3 di piena proprietà sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED] al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] (ora con la variazione catastale sub. [REDACTED] garage e sub. [REDACTED] abitazione) e [REDACTED] titolare di 2/3 di piena proprietà sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED] al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] (ora con la variazione catastale sub. [REDACTED] garage e sub. [REDACTED] abitazione).

2. Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, Tribunale di Arezzo - Unep del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED] al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] (ora con la variazione catastale sub. [REDACTED] garage e sub. [REDACTED] abitazione).

Non sono stati riscontrati iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riguardanti gravami da vincoli edificatori, vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni, vincoli paesaggistici dei beni, vincoli paesaggistici e simili, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti della casa al coniuge, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ecc.

#### QUESITO 4

Pur trattandosi di fabbricato di più ampia consistenza, non risulta legalmente costituito nessun condominio. Le parti comuni risultano dunque quelle per uso, consuetudine e titolo, legate all'art. 1117 del c.c. Si precisa come riportato nell'atto di provenienza le unità immobiliari godono del diritto di proprietà sul resede condominiale a tutta la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] posto su tre lati del fabbricato da cui si accede all'abitazione ed al garage dell'esecutato.

Non risultano esistenti nelle unità immobiliari vincoli od oneri di natura condominiale riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

In merito ad eventuali procedimenti giudiziari, non sono state ravvisate procedure nell'ambito civile e penale.

#### QUESITO 5

Non si rilevano sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

#### QUESITO 6

Elenco formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registri immobiliare e al n. [REDACTED] del registro particolare di € 107.197,00 a garanzia di € 71.465,00, con atto di mutuo Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], a favore Banca [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro di [REDACTED] titolare della quota di 1/3 di piena proprietà sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED] al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] (ora con la variazione catastale sub. [REDACTED] garage e sub. [REDACTED] abitazione) e [REDACTED] titolare di 2/3 di

piena proprietà sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED] al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] (ora con la variazione catastale sub. [REDACTED] garage e sub. [REDACTED] abitazione).

2. Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, Tribunale di Arezzo - [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED] al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] (ora con la variazione catastale sub. [REDACTED] garage e sub. [REDACTED] abitazione).

Tassa ipot. = € 35,00 (ipoteca volontaria con agevolazioni D.P.R. 601/73)

Tassa ipot. = € 200,00 + Tassa ipot. € 35,00+ Bolli € 59,00 = Totale di € 294,00

Il costo totale della cancellazione delle sopra indicate formalità è calcolato in € 329,00

Non sono state ad oggi individuate formalità relative a vincoli od oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

## QUESITO 7

Descrizione degli immobili pignorati:

### 1 - Unità immobiliare ad uso abitazione

Comune di [REDACTED] (AR) via [REDACTED] n. [REDACTED] - Catasto Fabbricati foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (ex sub. [REDACTED]), - quota di piena proprietà di 1/1.

### 2 - Unità immobiliare ad uso garage

Comune di [REDACTED] (AR) via [REDACTED] n. [REDACTED] - Catasto Fabbricati foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (ex sub. [REDACTED]), - quota di piena proprietà di 1/1.

Descrizione immobile: Trattasi di due unità immobiliari una ad uso abitazione posta al piano primo e l'altra con destinazione a garage posta al piano terreno, e poste sul lato sud/ovest del fabbricato. All'abitazione si accede direttamente dalla viabilità pubblica, tramite resede condominiale e scala esterna in proprietà esclusiva ed è composta da ingresso, cucina, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.

Al garage si accede tramite accesso privato ad uso comune.

L'edificio ha struttura portante in muratura, intonacata e tinteggiata. I solai orizzontali sono in latero-cemento con sovrastante massetto e pavimentazione di finitura in mattonelle di ceramica.

Le tramezzature interne sono laterizio, intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Per quello che riguarda la finiture, il rivestimento verticale del bagno e del reparto cottura è formato da piastrelle in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono caratterizzati da finestre in legno con vetro semplice e avvolgibile in PVC. L'ingresso all'unità abitativa è contraddistinto da un portoncino in legno con

sopraluce. Le porte interne sono il legno tamburato, quella del ripostiglio e la vetrage tra il reparto giorno ed il reparto notte sono il legno e vetro satinato.

Il garage è composto da un unico locale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni, porta e finestre sono in ferro e vetro. la pavimentazione è di finitura in mattonelle di ceramica.

Con il sopralluogo effettuato agli immobili sono state accertate alcune difformità ai titoli edilizi rinvenuti presso l'Uffici Comunali, delle quali verrà specificato nell'apposito quesito n. 11.

Dati catastali prima della variazione catastale: C.F. di [ ] foglio [ ] particella [ ] subalterno [ ], categoria A/3, classe 3°, consistenza vani 4,5 e rendita catastale € 302,13

Dati catastali aggiornati con variazione prot. n. [ ] del [ ]:

C.F. di [ ] foglio [ ] particella [ ] subalterno [ ], categoria A/3, classe 3°, consistenza vani 5 e rendita catastale € 335,70 abitazione.

C.F. di [ ] foglio [ ] particella [ ] subalterno [ ], categoria C/6, classe 3°, consistenza mq. 30 e rendita catastale € 86,76 garage.

Condizione di manutenzione: In merito allo stato di manutenzione interna, l'unità abitativa si presenta in mediocri condizioni si ravvisano inoltre tracce di umidità sul soffitto. Gli infissi sia interni che esterni sono da restaurare o da sostituire. L'appartamento si trova in pessime condizioni igieniche sanitarie. Anche il garage si presenta in mediocri stato di manutenzione. Sulle scale di ingresso all'appartamento e parte delle facciate esterne dell'edificio sono presenti tracce di umidità e cedimenti di parti di intonaco.

Calcolo superfici ed altezze dei locali interni principali e del garage:

Vano	S.U. netta	Sup. reale Commerciale Norma UNI 10750	altezza utile interna
------	------------	---	-----------------------

cucina	11,19	-----	ml. 2,92
cucinotto	5,18	-----	ml. 2,92
ingresso	5,89	-----	ml. 2,92
disimpegno	3,90	-----	ml. 2,92
ripostiglio	2,91	-----	ml. 2,92
bagno	4,79	-----	ml. 2,92
camera	12,81	-----	ml. 2,92
camera	<u>16,40</u>	-----	ml. 2,92
totale abitazione	63,07	75,32	
garage	<u>30,28</u>	19,78	ml. 2,02
<b>TOTALE</b>	<b>93,35</b>	<b>95,10</b>	

Riepilogo superfici commerciali:

Superficie principale appartamento e garage = mq. 95,10

Il resede condominiale è posto su tre lati del fabbricato su parte di esso insiste la strada privata di accesso all'immobile. Allo stato dei luoghi il resede è in parte pavimentato in maniera disomogenea ed in parte a verde. L'esatta quota di proprietà condominiale del resede non è possibile determinarla, in quanto nell'atto di provenienza il resede viene ceduto come pro quota condominiale, non specificando le quote.

Da informazioni assunte in loco, la stradella privata che diparte dalla viabilità pubblica e conduce ad altre proprietà adiacenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento è posta sul terreno di varie proprietà e con un accordo verbale è usata da tutti.

### QUESITO 8

I dati contenuti nel pignoramento, corrispondono per quanto riguardano l'individuazione dell'immobile tramite la via, i numeri civici ed i piani delle unità immobiliari. Si precisa che con la variazione catastale questi dati variano, nel pignoramento l'unità immobiliare è riportata al C.F. di ■■■■■ al foglio ■■■■ particella ■■■■ subalterno ■■■■, mentre oggi sono due unità immobiliari censite al C.F. di ■■■■■ al foglio ■■■■ particella ■■■■ sub. ■■■■ appartamento e sub. ■■■■ il garage.

### QUESITO 9

Per quello che riguarda la situazione catastale ho provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali in quanto durante il sopralluogo ho constatato che sono presenti alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata al catasto:

- il garage era erroneamente rappresentato nella planimetria insieme all'abitazione, ma deve essere rappresentato come un'unità immobiliare a se stante ed essere registrato in categoria catastale C/6.
- nell'appartamento ci sono delle imperfezioni interne, una camera è sprovvista di porta di accesso, è stato realizzato un cucinotto all'interno della cucina ed il disimpegno del reparto notte è più ampio.

Inoltre, constatato che alcune difformità sono presenti anche nella situazione edilizia, si dovrà procedere eventualmente anche all'esecuzione di una pratica di sanatoria edilizia.

### QUESITO 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile oggetto di esecuzione è la seguente: il fabbricato è posta in zona omogenea B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, sottosistema R1.6 tessuti residenziali recenti a densità medio-alta. Norme che si allegano sotto l'allegato b.

La zona interessata non è sottoposta ad alcun vincolo sovraordinato.

### QUESITO 11

Dai controlli effettuati presso l'archivio storico del Comune di ██████ è stato constatato che il bene oggetto di esecuzione è stato costruito con Nulla Osta n. █ del ██████ e successivamente è stato oggetto di lavori di ampliamento di cui alla Concessione Edilizia n. █ del ██████. Successivamente non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'appartamento ed il garage oggetto dell'esecuzione.

Durante il sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare a destinazione abitativa e il garage, oggetto di esecuzione sono pressoché conformi all'ultimo titolo abitativo ad eccezione di:

- Lievi difformità sulla larghezza del fabbricato anziché ml. 8,90 è stato realizzato con una larghezza di ml. 9,04, tale difformità rientra nelle tolleranze di costruzione ai sensi dell'art. 198 della L.R. 65/2014.
- L'altezze interne nette sono diverse dal progetto concessionato, il piano terreno (garage) è più alto di circa cm. 22, mentre il piano secondo (abitazione) è più basso di circa cm. 8. Si precisa che l'altezza esterna de fabbricato rimane inalterata.
- Lievi difformità nello spessore dei muri esterni del fabbricato in special modo quello laterale destro e tergale.
- All'interno dell'appartamento ci sono delle difformità è stato realizzato un cucinotto all'interno della cucina ed il disimpegno del reparto notte è più ampio. Sono inoltre presenti leggere difformità nelle misure interne delle stanze.

Tali difformità potranno essere sanate mediante pratica edilizia di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 65/2014, pagando apposita sanzione e diritti di segreteria comunali oltre parcella per le spese tecniche inerenti la pratica di sanatoria.

I costi per ottenere il Permesso a Costruire in Sanatoria delle difformità accertate, si possono quantificare nei seguenti termini:

- € 2.500,00 sanzione amministrativa.
- € 250,00 per diritti di segreteria.
- € 2.500,00 spese tecniche professionali per pratica edilizia.

**Totale € 5.250,00**

### QUESITO 12

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo è stato constatato come questi non fossero occupati da tempo dal proprietario, anche se quest'ultimo dallo stato di famiglia reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di ██████, che si allega sotto l'allegato f, ha la residenza nell'appartamento oggetto di esecuzione.

**QUESITO 13**

All'allegato f è presente il certificato di stato libero dell'esecutato, rilasciata dal competente Ufficio Comunale, anagrafe, del Comune di ██████.

**QUESITO 14**

Le unità immobiliari non sono gravate da nessun provvedimento di occupazione e assegnazione.

**QUESITO 15**

In riferimento alle caratteristiche ad allo stato di manutenzione degli impianti si riporta che, essendo l'unità abitativa ristrutturata negli anni 80, gli stessi risultano funzionanti, anche se la caldaia dell'impianto di riscaldamento dovrà essere sostituita. Tuttavia non sono state rinvenute le certificazioni di conformità necessarie. Per tale aspetto le spese al riguardo sono:

- Impianto idrico e termico: € 800,00 (compreso verifica e rilascio certificazioni)
- Nuova caldaia: € 1.500,00
- Impianto elettrico: € 400,00 (compreso verifica e rilascio certificazioni)

Importo totale adeguamento impianti **€ 2.700,00** (IVA esclusa)

**QUESITO 16**

Trattasi di due unità immobiliari con pertinenze correlate tra loro, si predispone di conseguenza un unico lotto di vendita per la piena proprietà di 1000/1000 dell'abitazione e del garage, corredata dalle entità comuni consistenti nel resede posto su tre lati del fabbricato.

Pertanto:

**LOTTO UNICO****ABITAZIONE RESIDENZIALE - GARAGE e PERTINENZE**

Proprietà 1000/1000 su due unità immobiliari una ad uso abitazione posta al piano secondo e l'altra adibita a garage posto al piano terreno, oltre alla quota di condominialità sul resede, ubicati in Comune di ██████ via ██████ n. ████, appartamento e n. ████ garage.

Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati al foglio ████ particella ████:

- subalterno ████ (abitazione).
- subalterno ████ (garage)

**QUESITO 17**

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore degli immobili è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità di ubicazione che, comunque potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati ricavati sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato che è risultato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

**CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

Per il calcolo della superficie commerciale vendibile, le aree vengono determinate con i seguenti criteri:

- 100% della superfici utili nette calpestabili;
- 100% dei muri perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- 50% della superficie, comprensiva delle pareti perimetrali, del garage pertinenziale;

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa - Valuation Standard).

In ragione alla disponibilità dei dati e della natura oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione / conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei quesiti precedenti.

**STIMA LOTTO "UNICO"**

Unità abitativa e garage:

Superfici reali commerciali:

Vano	S.U. netta	Sup. reale Commerciale Norma UNI 10750	altezza utile interna
------	------------	---	-----------------------

cucina	11,19	-----	ml. 2,92
cucinotto	5,18	-----	ml. 2,92
ingresso	5,89	-----	ml. 2,92
disimpegno	3,90	-----	ml. 2,92
ripostiglio	2,91	-----	ml. 2,92
bagno	4,79	-----	ml. 2,92
camera	12,81	-----	ml. 2,92
camera	<u>16,40</u>	-----	ml. 2,92

totale abitazione	63,07	75,32	
garage	<u>30,28</u>	19,78	ml. 2,02
<b>TOTALE</b>	<b>93,35</b>	<b>95,10</b>	

**Superficie convenzionale vendibile = mq. 95,10**

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore unitario di € 800,00 al mq.

*Conclusioni*

**CALCOLO DEL VALORE DEL BENE**

Superficie Convenzionale Vendibile mq. 95,10

Valore di mercato al mq. € 800,00

**Valore € 76.080,00**

Per quello che riguarda le correzioni di stima devono essere eseguite le seguenti detrazioni:

- I costi da sostenere per la sanatoria delle difformità edilizie accertate sulle due unità immobiliari, abitazione e garage, calcolati in € 5.250,00.
- I costi da sostenere per le verifiche agli impianti, calcolate in € 2.700,00

**TOTALE DETRAZIONE : € 7.950,00**

*Detrazioni:*

€ 76.080,00

€ 7.950,00

€ 68.130,00

**€ 68.130,00 (valore di mercato del bene in piena proprietà)**

**RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO  
PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

€ 68.130,00 - 15% = **€ 57.910,50**

**€ 58.000,00 (cinquantottomila/00)**

(arrotondato per eccesso)

### QUESITO 18

L'immobili sono pignorati nella quota di 1000/1000 di piena proprietà. Quindi non deve essere diviso, né frazionato, pertanto per la stima si rimanda al quesito precedente.

### QUESITO 19

Il pignoramento in oggetto riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari subastati. Per questo motivo non viene calcolato alcun valore relativo alla nuda proprietà.

### QUESITO 20

Nel caso specifico non sono stati individuati abusi di tale genere, per cui non verrà stimato alcun valore del terreno su cui sorge l'edificio che comprende le due unità immobiliari.

Il sottoscritto, grato per l'incarico ricevuto, nella convinzione di avere svolto bene l'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ambra \_\_\_\_\_

Il Perito Esperto Nominato

\_\_\_\_\_  
(Geom. Andrea Agresti)

## RIEPILOGO E DISCREZIONE DEL LOTTO

### lotto unico

Le unità immobiliari, abitazione e garage, sono poste in Comune di ■■■■■ via ■■■■■ n. ■■■, appartamento e n. ■■■ il garage.

Descrizione: Trattasi di una unità immobiliare ad uso di civile abitazione, posta al piano secondo, si compone di ingresso, cucina, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere, e l'altra unità immobiliare con destinazione a garage posto al piano terreno, all'abitazione si accede tramite scala esterna in proprietà e resede condominiale al garage tramite resede condominiale e stradella privata.

Il tutto è corredato da resede condominiale posto su tre lati del fabbricato, di fatto a comune con le altre unità immobiliari poste sul fabbricato stesso.

Dati catastali attuali: Tutto quanto sopra è contraddistinto al Catasto Fabbricati di ■■■■■, al foglio ■■■■ particella ■■■■:

- subalterno ■■■ con categoria A/3 classe 3° consistenza vani 5 e Rendita Catastale € 335,70 (abitazione);
- subalterno ■■■ con categoria C/6 classe 3.° consistenza mq. 30 e Rendita Catastale € 86,76 (garage);

Superficie commerciale: La superficie commerciale rilevata, dal lotto oggetto di esecuzione, risulta essere mq. 95,10.

Stima: Il valore di proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, risulta di € **58.000,00 (cinquantottomila/00).**

Ambra \_\_\_\_\_

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Estratto di mappa catastale (scala 1:2000);
- b. Estratto di Regolamento urbanistico comunale e norme;
- c. Visura catastale;
- d. Planimetrie catastali, elaborato planimetrico e Denuncia di avvenuta variazione catastale;
- e. Copia atto di provenienza;
- f. Certificato di stato libero e certificato di stato di famiglia;
- g. Relazione peritale e planimetrie catastali in forma anonima;
- h. Documentazione fotografica;
- i. Ispezioni ipotecarie;
- j. Copia titoli comunali con elaborati;
- k. Modulo predisposto con numero telefonico di recapito dell'amministratore di sostegno dell'esecutato;
- l. Attestazione di avvenuta comunicazione al creditore, curatore del debitore, Istituto Vendite Giudiziarie;