

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N. 176/2023 R.G.E.**

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE  
PERITO: GEOM. ALESSIO RICCI

**RELAZIONE TECNICO-  
ESTIMATIVA PERIZIA ANONIMA**

Lo scrivente Geom. Ricci Alessio, libero professionista, con studio tecnico in San Giovanni Valdarno, Corso Italia n.219, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 772, nominato dal Giudice dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui al R.G.E. 176/2023 ed in forza di provvedimento del 28 gennaio 2024 sono a rispondere ai quesiti postomi e precisamente:

**quesito 1) esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione;**

**Risposta quesito 1:**

All'interno del fascicolo informatico della procedura in oggetto risultano essere presenti i documenti relativi ai vari decreti, l'atto di pignoramento, istanza di vendita da parte del creditore; dalla verifica risultano corretti i beni colpiti da decreto di pignoramento;

**quesito 2) verificare**, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**, mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

*Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

- I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità, da non confondere con la denuncia di successione) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*; **fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **integrare** la documentazione eventualmente mancante, acquisendo ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

### **Risposta quesito 2:**

Dalla consultazione della documentazione catastale (sono stati prelevati dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale – Territorio, le visure dei certificati storici catastali, l'estratto di mappa, elaborato planimetrico completo di elenco subaltern) reperita, i beni oggetto di pignoramento risultano regolarmente e correttamente intestati, pertanto si dichiara la loro corrispondenza; dalle ispezioni ipotecarie eseguite risultano registrati e trascritti correttamente tutti gli atti, non risultano iscritti nessun vincolo o servitù, ne risultano passaggi derivati da successioni;

**quesito 3)** descrivere l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici, inoltre, se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. Strada di accesso, rampa, vano scale, resede, corte commune ecc.); chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in

comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza;

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 quesito 3:**

In data 21 marzo 2024 ho potuto accedere agli immobili assieme al custode giudiziario e ho o proceduto al rilievo degli stessi, successivamente presso il mio studio ho rimontato quanto misurato. Poi in data 14 giugno 2024, mi è stato dato appuntamento dall'ufficio tecnico del comune di Cavriglia per la consultazione delle pratiche edilizie collegate agli immobili in oggetto.

**Trattasi di tre appartamenti terra tetto tutti con annesso garage** posti in via Don Luigi Milani numeri 15, 17 e 19 nella frazione di Castelnuovo dei Sabbioni del comune di Cavriglia, vi si accede attraverso il vialetto a comune (sub.16), per poi accedere ai resedi antistanti gl'immobili in oggetto andando a costituire tre lotti, pertanto avremo:

**Lotto 1** composto da l'appartamento sub.1 con il garage sub.8 .

**Lotto 2** composto da l'appartamento sub.2 con il garage sub.9 .

**Lotto 3** composto da l'appartamento sub.3 con il garage sub.10 .

Tutti sono allo stato di un grezzo avanzato, la struttura portante è costituita da telaio in cemento armato con tamponamenti in termo laterizio alveolato, solai del seminterrato in predalles (prefabbricati in cls), mentre gli altri sono del tipo bausta (pignatte e travetti) e quelli della copertura sono del tipo varese (costituiti da tavole su muretti in forati) con caldaia di cls e soprastante guaina in poliestere bituminoso ed infine finitura di tegole portoghesi in cotto.

Le gronde sono in cemento armato ed i discendenti in rame .

Esternamente sono completi d'infissi composti da persiane in legno e da portoncini blindati sempre in legno, in mediocri condizioni in quanto ormai cotti dal sole e dal tempo tanto da dover essere restaurati, addirittura alcuni con qualche stecca saltata; i marciapiedi, i piazzali ed i terrazzi sono tutti pavimentati con gres porcellanato simil pietra, gradini e davanzali in pietra serena, ringhiere in ferro e cimase in cotto.

Mancano i pavimenti, i rivestimenti, le caldaie, il boiler di accumulo del sanitario che era previsto nel sottotetto, mentre sono presenti i pannelli del sanitario della WISMAR posti sul tetto., mancano i radiatori, i sanitari, il passaggio quasi totale dei fili dell'impianto elettrico, pulsanti e placche, le porte interne e gli infissi interni quali finestre e finestroni.

**Lotto 1** è così composto;

Al piano terra attraverso il resede esclusivo antistante si accede direttamente al soggiorno poi attraverso piccolo disimpegno alla cucina, dal solito disimpegno si accede sia al bagno che al ripostiglio e si diparte la scala interna sia verso il piano seminterrato che verso il piano primo.

Al piano primo troviamo un disimpegno due camere (nella planimetria catastale una è stata erroneamente indicata come cucina) ed un bagno, una delle due camere è

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fornita di ampio terrazzo.

Al piano seminterrato, erroneamente nella planimetria catastale indicato come interrato, vi sono un'ampia cantina con accesso al resede tergo esterno dell'unità immobiliare, una lavanderia sottoscala, un w.c. con disimpegno dal quale vi è l'accesso anche al garage.

Al Garage si accede anche da rampa e tunnel carrabile (sub. 15 quale bene comune non censibile).

Alla soffitta si accede con scala da apporre all'occasione attraverso un passo d'uomo posto in corrispondenza del disimpegno.

**CONFINI:**

**Lotto 2** è così composto;

Al piano terra attraverso il resede esclusivo antistante si accede direttamente al soggiorno poi attraverso piccolo disimpegno alla cucina fornita di ampia terrazza, dal solito disimpegno si accede al bagno e si diparte la scala interna sia verso il piano seminterrato che verso il piano primo.

Al piano primo troviamo un disimpegno due camere ed un bagno, una delle due camere è fornita di ampio terrazzo.

Al piano seminterrato, erroneamente nella planimetria catastale indicato come interrato, vi sono un'ampia cantina con accesso al resede tergo esterno dell'unità immobiliare, un w.c. con disimpegno dal quale vi è l'accesso anche al garage.

Al Garage si accede anche da rampa e tunnel carrabile (sub. 15 quale bene comune non censibile).

Alla soffitta si accede con scala da apporre all'occasione attraverso un passo d'uomo posto in corrispondenza del disimpegno.

**CONFINI:**

**Lotto 3** è così composto;

Al piano terra attraverso il resede esclusivo antistante si accede direttamente al soggiorno poi attraverso piccolo disimpegno alla cucina, dal solito disimpegno si accede sia al bagno che al ripostiglio e si diparte la scala interna sia verso il piano seminterrato che verso il piano primo.

Al piano primo troviamo un disimpegno due camere ed un bagno, una delle due camere è fornita di ampio terrazzo.

Al piano seminterrato, erroneamente nella planimetria catastale indicato come interrato, vi sono un'ampia cantina con accesso al resede tergo esterno dell'unità immobiliare, una lavanderia sottoscala, un w.c. con disimpegno dal quale vi è l'accesso anche al garage.

Al Garage si accede anche da rampa e tunnel carrabile (sub. 15 quale bene comune non censibile).

Alla soffitta si accede con scala da apporre all'occasione attraverso un passo d'uomo posto in corrispondenza del disimpegno.

**CONFINI:**

**quesito 4) accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in

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

#### **Risposta quesito 4:**

Si dichiara la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento precisando che nello stesso non compaiono i numeri civici in quanto il comune di Cavriglia li ha attribuiti successivamente.

**quesito 5) procedere**, previa segnalazione al creditore precedente 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 e dall'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

#### **Risposta quesito 5:**

A seguito delle misurazioni eseguite sul posto si è appurato che risultano delle incongruenze in merito alla documentazione catastale presente in banca dati; in particolare:

- La planimetria del garage subalterno 9 (allegato A) risulta graficamente la stessa del garage subalterno 8 (allegato B) e non sono uguali in realtà; pertanto non si ha la conformità catastale del bene essendo il subalterno 9 più grande del subalterno 8 che avrà pertanto una rendita catastale maggiore in considerazione del fatto che la stessa viene calcolata, essendo un C/6, in metri quadrati e non in vani.

- Nell'elaborato planimetrico (allegato C) risulta presente un errore grafico inerente la rappresentazione della scala al piano interrato del subalterno 3; tale difformità non incide sulla rendita degli immobili ma se ritenesse necessaria la sua correzione potrebbe essere fatta in concomitanza al deposito della planimetria corretta del subalterno 9.

- Dal rilievo e la successiva restituzione grafica degli immobili sono state evidenziate delle piccole incongruenze tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi, tali differenze però risultano minime e nella totalità entro le tolleranze costruttive stabilite anche dalla ultima normativa in tema di costruzioni edili; pertanto per i rimanenti immobili risulta esserci la conformità catastale.

In considerazione di quanto sopra esposto l'aggiudicatario del solo lotto 2 dovrà incaricare un professionista per le variazioni catastali indicate al fine di rendere catastalmente conformi gli immobili in oggetto per una spesa stimata in euro 700,00;

**quesito 6) redigere elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

**Risposta quesito 6:**

Dalle ispezioni ipecarie risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto di esecuzione:



A seguito dell'appuntamento in data 25/03/2024 mi sono recato presso l'agenzia delle Entrate di Montevarchi per verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione o altro con esito negativo confermato anche da successiva comunicazione telematica (mail) del 17/04/2024.

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

**Risposta quesito 7:**

Non risulta nessun condominio costituito e nessun onere in carico agli immobili oggetto di esecuzione.

**Quesito 8) rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Verifichi se il pignoramento ha ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla citata Convenzione o se questa ultima sia stata o meno sciolta, se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; in caso di sussistenza della citata Convenzione indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra la debitrice e il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es. prezzo massimo di cessione; destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero,

in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario); (iv) chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali -tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti, interpellando gli Uffici Comunali competenti; provvedere in ogni caso ad acquisire la Convenzione di cui sopra e l'atto d'obbligo, ove esistente;

**Risposta quesito 8:**

Trattasi di costruzioni realizzate in edilizia libera e non convenzionata; tutti gli obblighi previsti dalla convenzione sono stati ottemperati (strade, marciapiedi, servizi e sottoservizi, etc) e ceduti alla pubblica amministrazione; pertanto non vi sono altre opere e costi previsti.

**Quesito 8 bis) riferire** dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

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

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

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

**Risposta quesito 8 bis):**

I costi derivanti dalla cancellazione dei gravami esistenti (per un importo del precetto pari ad € 484603,74) indicati di seguito in ordine cronologico di cui al punto 6 **per ogni lotto**:

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario = € 35,00
2. Ipoteca Legale (€ 808,00 + € 59,00 + € 35,00) = € 902,00
3. Pignoramento immobiliare (€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00) = € 294,00

**totale € 1231,00**

Le spese sopra indicate sono da considerare al netto degli eventuali onorari professionali.

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

**Risposta quesito 9)**

I fabbricati in oggetto ricadono in zona B2 (aree di recente edificazione) disciplinate dall'articolo 12 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale.

I terreni pertinenziali presentano una superficie inferiore a 5.000 mq pertanto non si ravvisa la necessità di richiedere il C.D.U.

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

#### **Risposta quesito 10)**

La costruzione e le opere al momento compiute sono state realizzate in conformità al Permesso di Costruire 167 del 18/04/2008 e successiva comunicazione di fine lavori con variante finale protocollo 8511 del 15/06/2010 integrata con comunicazione protocollo 9195 del 26/06/2010 a seguito di richiesta da parte del comune.

Si evidenzia che risultano delle lievi difformità tra il progetto di variante finale e lo stato di fatto, rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente; pertanto si dichiara la conformità degli immobili.

Si precisa che per il completamento degli immobili in oggetto sarà necessario presentare apposita istanza edilizia (CILA, PDC, SCIA, etc) che sarà soggetta al versamento del contributo del costo di costruzione nella misura del 7% dei costi necessari decurtati del 25%.

**Quesito 11) predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata

#### **Risposta quesito 11)**

Non essendo completati gli impianti e mancanti gli infissi non risulta possibile la redazione di APE.

**Quesito 12) accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. **Determinare** altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.

**Procedere** altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

#### **Risposta quesito 12)**

In relazione allo stato avanzamento lavori (grezzo avanzato) non si ravvisano le condizioni di cui al presente quesito.

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

#### **Risposta quesito 13)**

In relazione allo stato avanzamento lavori (grezzo avanzato) non si ravvisano le condizioni di cui al presente quesito.

**Quesito 14) precisare le caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

#### **Risposta quesito 14)**

Nei fabbricati in oggetto non sono presenti impianti tecnologici completati e funzionanti.

**Quesito 15) dire** se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

### Risposta quesito 15)

Come indicato nella risposta al quesito numero 3, vista la tipologia degli immobili in oggetto (terratetto indipendenti) si è proceduto alla formazione di 3 lotti I quali non hanno impianti a comune tra loro.

**Trattasi di tre appartamenti terra tetto tutti con annesso garage** posti in via Don Luigi Milani numeri 15, 17 e 19 nella frazione di Castelnuovo dei Sabbioni del comune di Cavriglia, vi si accede attraverso il vialetto a comune (sub.16), per poi accedere ai resedi antistanti gl'immobili in oggetto andando a costituire tre lotti, pertanto avremo:

#### Lotto 1

Appartamento e garage sito in via Don Luigi Milani numero 19 nella frazione di Castelnuovo dei Sabbioni del comune di Cavriglia catastalmente identificati al foglio 27 particella 844 sub.1 (appartamento) e sub.8 (garage).

#### Lotto 2

Appartamento e garage sito in via Don Luigi Milani numero 17 nella frazione di Castelnuovo dei Sabbioni del comune di Cavriglia catastalmente identificati al foglio 27 particella 844 sub.2 (appartamento) e sub.9 (garage).

#### Lotto 3

Appartamento e garage sito in via Don Luigi Milani numero 15 nella frazione di Castelnuovo dei Sabbioni del comune di Cavriglia catastalmente identificati al foglio 27 particella 844 sub.3 (appartamento) e sub.10 (garage).

**Quesito 16) determinare il valore di mercato dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà altresì procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

### Risposta quesito 16)

I valori sono stati determinati attraverso un'accurato esame dei prezzi individuati anche attraverso l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) oltre che da consulto con Agenzie immobiliari locali ed imprese edili di fiducia.

La determinazione del valore dei beni in oggetto è stata effettuata mediante il metodo comparativo di mercato relative ad immobili nella stessa zona e con caratteristiche similari; a tale valore ho detratto il costo stimato necessario al completamento degli stessi.

### Lotto 1

<i>Seminterrato I</i>	<i>S. commerciale</i>
P. Seminterrato + Garage	59.92 mq

<i>Appartamento I</i>	<i>S. commerciale</i>
P. Terra	58.12 mq
P. Primo	49.24 mq
<i>Totale</i>	107.36 mq

Terrazza	16.26 mq
Resede	358.60 mq

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

PS1 (cantine, garage, etc)  $59.92 \times 0.40$  (coeff. di ragguaglio per dest.) = 23.97 mq

Terrazza  $16.26 \times 0.25$  (coeff. di ragguaglio per dest.) = 4.06 mq

TOTALE = 28.03 mq

A seguito di indagini di mercato relative ad immobili analoghi finiti si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori:

€/mq 1450,00 per immobili;

€/mq 50,00 per i resedi;

**Calcolo valore di mercato**

Sup. Commerciale = mq  $107.36 + 28.03 = 135.39 \times 1450,00$  €/mq = 196315,00 €

Sup. Resede =  $358.60 \times 50,00$  €/mq = 17930,00 €

**VALORE DI MERCATO SE FOSSE FINITO = 214245,00 €**

Di seguito si determina il valore del lotto depurato dai costi necessari:

Valore di mercato = 214245,00 € -

Costi stimati necessari per il completamento = 65000,00 € -

Costi relativi alla cancellazione dei gravami esistenti = 1231,00 € -

Oneri relativi al contributo del costo di costr. per il completamento = 3412,50 € -

Oneri per prestazioni professionali = 5000,00 € -

TOTALE 139601,50 €

Deprezz. forfettario del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

= € 139601,50 - 15% = 118661,27 €

Che si arrotonda ad € **119000,00 (diconsi centodiciannovemila/00)**

**Lotto 2**

<i>Seminterrato 2</i>	<i>S. commerciale</i>
P. Seminterrato + Garage	66.61 mq

<i>Appartamento 2</i>	<i>S. commerciale</i>
P. Terra	53.68 mq
P. Primo	48.74 mq
<i>Totale</i>	102.42 mq

Terrazza	32.45 mq
Resede	170.30 mq

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

PS1 (cantine, garage, etc) 66.61x0.40 (coeff. di ragguaglio per dest.) = 26.64 mq

Terrazza 32.45x0.25 (coeff. di ragguaglio per dest.) = 8.11 mq

TOTALE = 34.75 mq

A seguito di indagini di mercato relative ad immobili analoghi finiti si è ritenuto congruo adottare I seguenti valori:

**€/mq 1450,00 per immobili;**

**€/mq 50,00 per i resedi;**

**Calcolo valore di mercato**

Sup. Commerciale = mq 102.42+34.75 = 137.17x 1450,00 €/mq = 198896,50 €

Sup. Resede = 170.30x50,00 €/mq = 8515,00 €

**VALORE DI MERCATO SE FOSSE FINITO = 207411.50 €**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Di seguito si determina il valore del lotto depurato dai costi necessari:

Valore di mercato = 207411.50 € -

Costi stimati necessari per il completamento = 65000,00 € -

Costi relativi alla cancellazione dei gravami esistenti = 1231,00 € -

Oneri relativi al contributo del costo di costr. per il completamento = 3412.50 € -

Oneri per prestazioni professionali = 5700,00 € -

TOTALE 132068,00 €

Deprezz. forfettario del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

= € 132068,00 -15% = 112257.80 €

Che si arrotonda ad € **112000,00 (diconsi centodicimila/00)**

**Lotto 3**

<b>Seminterrato 3</b>	<b>S. commerciale</b>
P. Seminterrato + Garage	60.19 mq

<b>Appartamento 3</b>	<b>S. commerciale</b>
P. Terra	58.81 mq
P. Primo	49.29 mq
<b>Totale</b>	108.10 mq

Terrazza	16.65 mq
Resede	194.39 mq

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

PS1 (cantine, garage, etc) 60.19x0.40 (coeff. di ragguaglio per dest.) = 24.08 mq

Terrazza 16.65x0.25 (coeff. di ragguaglio per dest.) = 4.16 mq

TOTALE = 28.24 mq

A seguito di indagini di mercato relative ad immobili analoghi finiti si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori:

**€/mq 1450,00 per immobili;**

**€/mq 50,00 per i resedi;**

**Calcolo valore di mercato**

Sup. Commerciale = mq 108.10+28.24 = 136.34 x 1450,00 €/mq = 197693,00 €

Sup. Resede = 194.39x50,00 €/mq = 9719.50 €

**VALORE DI MERCATO SE FOSSE FINITO = 207412,50 €**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Di seguito si determina il valore del lotto depurato dai costi necessari:

Valore di mercato = 207412,50 € -

Costi stimati necessari per il completamento = 65000,00 € -

Costi relativi alla cancellazione dei gravami esistenti = 1231,00 € -

Oneri relativi al contributo del costo di costr. per il completamento = 3412,50 € -

Oneri per prestazioni professionali = 5000,00 € -

TOTALE 132769,00 €

Deprezz. forfettario del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

= € 132769.00-15% = 112853.65 €

Che si arrotonda ad € **113000,00 (diconsi centotredicimila/00)**

**Tabella valori lotti**

LOTTO 1	<b>119000,00 €</b>
LOTTO 2	<b>112000,00 €</b>
LOTTO 3	<b>113000,00 €</b>

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

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

**Risposta quesito 18)**

- Non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- Verificato la tipologia immobiliare dei beni in oggetto ho ritenuto di procedere alla formazione di numero 3 lotti;
- Non sono presenti altri terreni oltre ai resedi di pertinenza dei lotti;

**Quesito 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;**

**Risposta quesito 19)**

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito in quanto trattasi di piena proprietà;

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

**Risposta quesito 20)**

Non risultano presenti immobili abusivi.

San Giovanni Valdarno, lì 02/08/2024



Il CTU  
Geometra Alessio Ricci  
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE



**Elenco Allegati**

- 1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3 PERIZIA ANONIMA;

San Giovanni Valdarno, lì 02/08/2024

Il CTU  
Geometra Alessio Ricci  
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

