TRIBUNALE DI AREZZO

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [redacted] NEI CONFRONTI

DEI SIG.RI [redacted] E [redacted]

****

Ruolo Generale n° 261/2018 Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Arezzo

****

L'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare tra la [redacted] ed i Sig.ri ----------, con suo decreto del 03/05/2019 nominava il sottoscritto GEOM. **PIER PAOLO LORENZINI** con studio in Rassina (AR) Via Roma n° 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 452, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto; fissando per il giorno 11/02/2020 la data per l'audizione del creditore e delle altre parti, indicando come termine massimo per la consegna della relazione tecnica e perizia di stima con i relativi allegati, il 15° giorno antecedente l'udienza fissata e quindi entro il **27/01/2020**.

QUESITO 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;*

R.1. - Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare le visure catastali ed acquisire le planimetrie oltre che acquisire copia conforme dell'atto di provenienza con il quale è stato acquistato l'immobile ed a verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento. Mette in evidenza fin d ora che nell'atto di **Pignoramento** mancano i riferimenti catastali e la descrizione della soffitta soprastante l'appartamento, al piano terzo, acquistata come annessa all'appartamento con lo stesso atto.

QUESITO 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;*

R.2. – Come sopra riportato è stata integrato la documentazione mancante.

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb6003542142e2f84

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

QUESITO 3) *Rediga 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;*

R.3.

appartamento

R.3.1 - Comune di Castel Focognano (AR) Catasto Fabbricati Foglio 14 p.lla 400 sub. 12

- **Trascrizione** presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, Servizio Pubblicità - in data 23.12.2005 al n° 15555 Registro Particolare, al n° 24290 Registro Generale, nascente da Atto per causa di morte, - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA', a rogito Notaio [redacted] in data 21.12.2005 rep. n° 49566/10869.
- **Trascrizione** presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, Servizio Pubblicità - in data 23.12.2005 al n° 15556 Registro Particolare, al n° 24291 Registro Generale, nascente da – ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA, a rogito Notaio [redacted] in data 21.12.2005 rep. 49566/10869.
- **Iscrizione** presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, Servizio Pubblicità - in data 23.12.2005 al n° 5156 Registro Particolare, al n° 24292 Registro Generale, nascente da – IPOTECA VOLONTARE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito Notaio [redacted] in data 21.12.2005 rep. 49567/10870.
- **Trascrizione** presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, Servizio Pubblicità - in data 14.12.2018 al n° 14143 Registro Particolare, al n° 20399 Registro Generale, Pubblico ufficiale UNEP repertorio 4232 del 27.11.2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Soffitta – locale di sgombero

R.3.2 - Comune di Castel Focognano (AR) Catasto Fabbricati Foglio 14 p.lla 400 sub. 13-

- **Trascrizione** presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, Servizio Pubblicità - in data 23.12.2005 al n° 15555 Registro Particolare, al n° 24290 Registro Generale, nascente da Atto per causa di morte, - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA', a rogito [redacted] in data 21.12.2005 rep. n° 49566/10869.
- **Trascrizione** presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, Servizio Pubblicità - in data 23.12.2005 al n° 15556 Registro Particolare, al n° 24291 Registro Generale, nascente da – ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA, a rogito Notaio [redacted] data 21.12.2005 rep. 49566/10869.

Non esistono per l'immobile di cui trattasi 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;

QUESITO 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;*

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb6003542142e2f84

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

R.4. – Non esiste un condominio costituito e non esiste un amministratore a cui fare riferimento, la scala che da accesso agli appartamenti è un bene comune non censibile.

QUESITO 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;*

R.5.- non si rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici ed eventuali oneri di affrancazione o riscatto, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 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 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;

R.6. – Non sono pendenti Cause relative a domande trascritte nei RR.II; l'appartamento non risulta assegnato ne al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato. Immobile è libero da abitanti.

QUESITO 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; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; 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.);*

R.7. – Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto in un fabbricato di vecchia costruzione sito nel centro storico del paese di Rassina e precisamente:

Comune di Caste Focognano, frazione Rassina, Via Vittorio Emanuele, n.ro 81 piano 2°

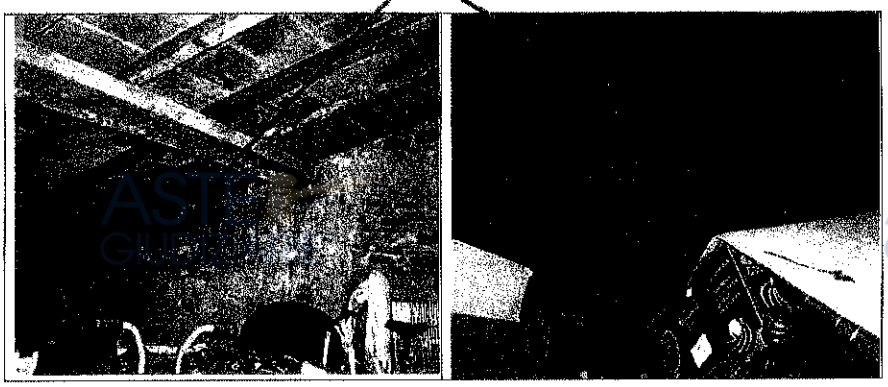
All'appartamento si accede direttamente dalla antistante via Vittorio Emanuele, dalla quale tramite un lungo corridoio, a piano terra, si arriva ad una scala condominiale dove al piano secondo con accesso frontale sinistro per chi sale le scale, si trova l'appartamento di cui trattasi, il quale risulta composto da ingresso due camere, (quella piccola senza finestra) soggiorno, cucina e bagno, (senza finestra), con annesso locale di sgombero al piano terzo parzialmente praticabile. Confinante con distacco su Via Vittorio Emanuele, con proprietà -------- e scala comune al piano, e soprastante la proprietà ---------- del piano primo, salvo se altri.
Il fabbricato su cui insiste l'appartamento è di vecchia costruzione composto da tre piani fuori terra (T., 1° e 2°), oltre ad un terzo piano ad uso di soffitta, costruito principalmente da muratura or-

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

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb6003542142e2f84

dinaria in pietra e elementi portanti in cotto, con solai in travetti in c.a. preconfezionati e pignatte. Il tetto risulta con orditura a travi e travicelli in legno con interposti tavelle in cotto. Le tramezzature interne sono in muratura di forati. Lo stato di conservazione dell'insieme costruito, sia internamente che esternamente necessita di **urgenti interventi di manutenzione**, infatti risultano da realizzare interventi **urgentissimi** sulla copertura dell'edificio, in quanto dal tetto tramite dei veri e propri fori, attualmente penetra acqua piovana sull'appartamento, vedi documentazione fotografica, così come sulla scala condominiale nella zona coperta da lucernario in vetro. Internamente l'appartamento a causa delle persistenti infiltrazioni di acqua piovana si presenta in una stato di manutenzione precario, con intonaci cadenti specialmente nel vano a destra dell'ingresso, muffe dovute ad infiltrazione di acqua sono riscontrabili anche nella cucina nel bagno e nel vano senza finestra adibito a camera. I pavimenti ed i rivestimenti sono datati relativi all'epoca di costruzione, a terra con mattonelle del tipo di marmo e cemento a parete con maioliche ormai deteriorate. Gli infissi sono in legno di tipo economico attualmente deteriorati, con avvolgibili in plastica che attualmente risultano deteriorati e rotti. La caldaia del riscaldamento a gas e per la produzione di acqua calda risulta asportata. L'esposizione dell'appartamento è da definirsi ad EST, infatti questa è l'unica parete, quella con l'affaccio su via Vittorio Emanuele, in cui sono presenti delle finestre che danno luce diretta a i due vani principali dell'appartamento, infitti i rimanenti vani o sono bui o hanno illuminazione indiretta dal lucernario del vano scale, ingresso e cucina o dai vani attigui. L'altezza media costante dell'appartamento è di ml. 2.80 Lo stato di conservazione come è evidente dalla documentazione fotografica e dalla descrizione sopra riportata, è veramente precario e necessita di interventi **urgenti** in quanto il perseverare di abbondanti **infiltrazioni di acqua meteorica dal tetto**, può nel seguito pregiudicare alla condizione statica e di salubrità dell'appartamento e dell'intero edificio. L'atto di acquisto dell'appartamento, prevedeva anche l'acquisto di una soffitta annessa al piano terzo e soprastante al medesimo appartamento in parte non praticabile coperta a tetto, la quale non viene riportata nell'atto di pignoramento. Tale soffitta, locale di sgombro, non abitabile, risulta avere un superficie di circa mq. 60.00 e delle altezze variabili, che vanno da 0,00 sulla linea di gronda a circa ml. 1,80 sulla parte più alta, altezze sotto trave.

Fori nel tetto da cui si verificano le notevoli infiltrazioni di acque meteoriche in caso di piogge, che stanno determinando uno stato di fatiscenza dell'appartamento.



QUESITO 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;

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb60035421 42e2f84

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

- 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;

R.8. La descrizione catastale contenuta nel pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale **dell'appartamento pignorato** e ne consente la sua perfetta identificazione.
Si evidenzia che nel **pignoramento** non risultano riportati i dati catastali della **soffitta annessa all'appartamento**, acquistata insieme allo stesso, come locale di sgombero, con atto a rogito notaio **Francesco Pane** di Poppi in data **21.12.2005** rep. **49566**, racc. **10869**. La soffitta, locale di sgombro, risulta avere una sua rappresentazione catastale a se stante che risulta essere la seguente:

-Al Catasto dei fabbricati

- COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO					FRAZ. RASSINA				
N.	FOG.	P.LLA.	SUB..	CAT.	PIANI	CL.	CONS.	SUP.	R.C.
1	**14**	**400**	**13**	**C/2**	3	1		mq. 30	49,58

La configurazione catastale della soffitta si è determinata a seguito della Denuncia di Variazione prot.n.ro **A0125906/2005**, presentata all' Ufficio del Territorio di Arezzo in data **02.12.2005**, da dove, dalla comune particella 400 sub. 5, si originavano le attuali particelle **400 sub. 12** (appartamento) e **400 sub. 13** (soffitta - locale di sgombero).

La soffitta viste le altezze interne e lo stato di manutenzione, nonché di accesso, con scala detraibile da pianerottolo condominiale, non risulta avere nessuna rilevanza dal punto di vista urbanistico ed è da considerare elusivamente un locale tecnico.

QUESITO 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;*

R.9. L'appartamento di cui trattasi risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria presente al Catasto Fabbricati di Castel Focognano. Anche la soffitta, locale di sgombero, risulta conforme alla scheda di accatastamento presente presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo.

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

R.10. Trattasi di un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato con unità immobiliari con destinazioni sia di civile abitazione, sia commerciali che di garage e di deposito. Il fabbricato di cui trattasi risulta inserito in Zona "A" del Regolamento Urbanistico del Comune di Castel Focognano, per il quale sono consentiti i seguenti interventi:

…….Omissis ……..

ART. 26 - ZONE "A"
1. La dizione "zone A" contraddistingue agglomerati urbani e complessi edilizi che rivestono particolare carattere storico-artistico e di pregio ambientale.
2. All'interno di tali zone vigono le norme che seguono individuate dai paragrafi I – XIV, e inoltre le norme specifiche riportate negli Allegati alle norme relativi ai centri storici di Rassina,

…….Omissis ……..

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

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb6003542142e2f84

26/I - INTERVENTI AMMISSIBILI

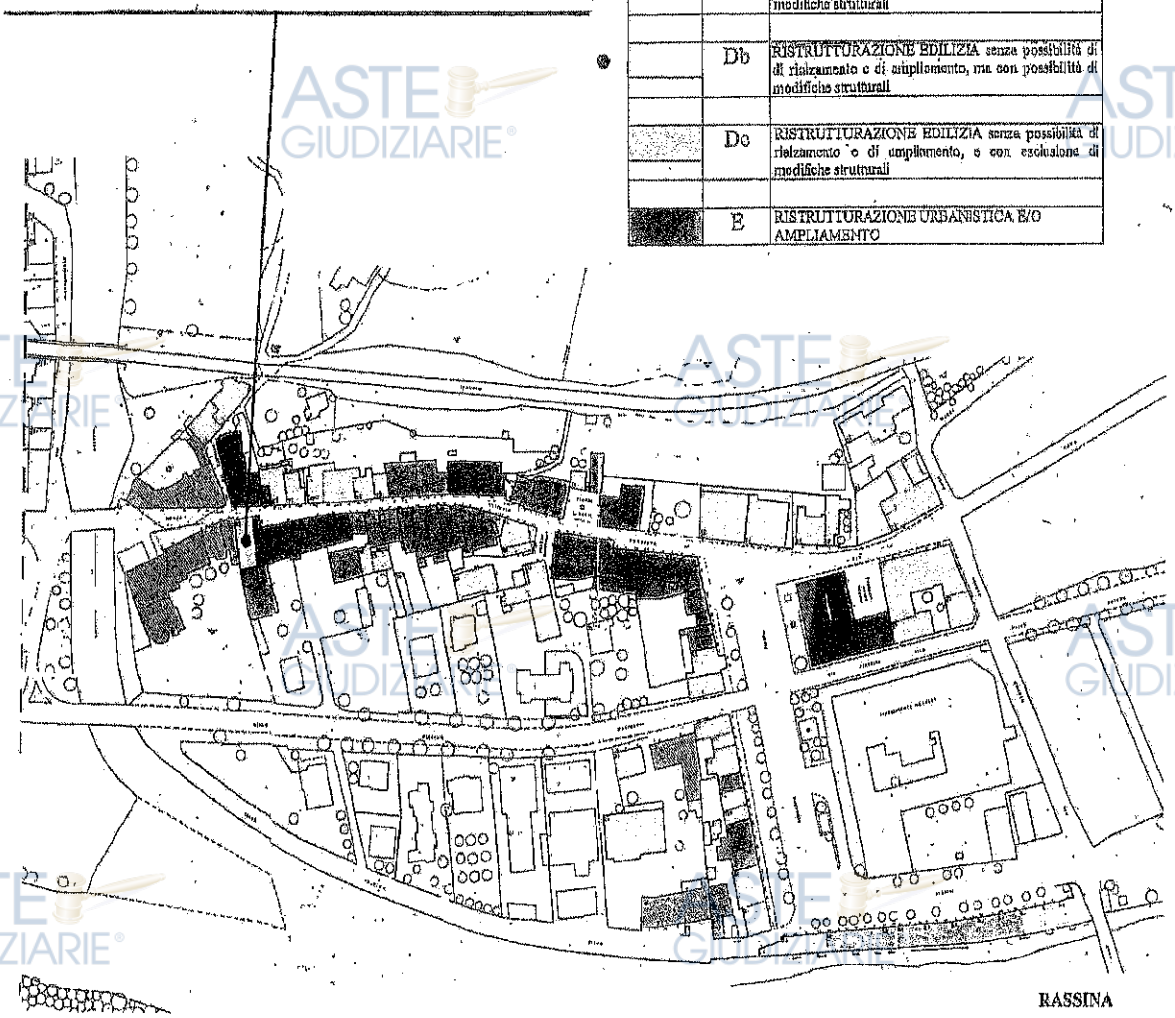
1. Nelle zone di cui al punto I possono essere ammessi, secondo quanto specificato ai punti successivi, i seguenti tipi di intervento:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia;
e) sostituzione edilizia;
e) ristrutturazione urbanistica.

…….Omissis ……..

Nel particolare per il fabbricato di cui trattasi sono ammessi gli interventi di **ristrutturazione edilizia** di tipo **Db** come risulta dall'estratto del regolamento della **"Disciplina del patrimonio edilizio delle Zone A – Centri storici. Allegato "D" al vigente R.U21"**.

Fabbricato su cui insiste l'appartamento oggetto della presente relazione di stima



LEGENDA

SIMBOLO GRAFICO	SIGLA	TIPO DI INTERVENTO
	C	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
	Da	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con possibilità di rialzamento e di ampliamento, e con possibilità di modifiche strutturali
	Db	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA senza possibilità di di rialzamento e di ampliamento, ma con possibilità di modifiche strutturali
	Dc	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA senza possibilità di rialzamento o di ampliamento, e con esclusione di modifiche strutturali
	E	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E/O AMPLIAMENTO

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb60035421 42e2f84

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

QUESITO 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 o da corrispondere;*

R.11. Trattasi come detto di un appartamento al piano secondo di un fabbricato sito nel centro storico del paese di Rassina, comune di Castel Focognano, il fabbricato di cui fa parte l' appartamento risulta costruito in da data antecedente al 1° settembre 1967 in conformità alla normativa allora vigente. In epoca successiva la porzione di fabbricato oggetto della presente relazione ha subito alcune modifiche eseguite in parziale difformità della Licenza Edilizia n. 43/1959, rilasciata dal Comune di Caste Focognasno in data 25.05.1959, per tali difformità ai sensi della L. 47/85 è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal comune di Castel Focognano con provvedimento n.ro **588/b** in data **10.02.2004**, da tale data non risultano realizzati altri interventi edilizi.

QUESITO 12) ***accerti lo stato di occupazione del bene****, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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 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, 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 occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

R.12. L'immobile risulta **attualmente libero.** In data 02.10.2019 sono state sostituite le serrature dell'appartamento, tramite il proprio incaricato, dall'**ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.),** quale custode giudiziario per il Tribunale di Arezzo, ed è stato possibile accedere all'interno del medesimo per un primo sopralluogo ed effettuare il rilievo metrico ed accertare le condizioni di manutenzione del medesimo. Un secondo sopralluogo è stato effettuato in data **10.01.2020,** dal quale è emerso che le condizioni dell'appartamento oggetto della presente relazione descrittiva e di stima, in cui sono presenti le infiltrazioni di acqua meteorica dal tetto sono peggiorate rispetto al primo sopralluogo.

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

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

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb6003542142e2f84

R.13. Si allegano le certificazioni rilasciate dall'ufficio anagrafe del Comune di Castel Focognano.

QUESITO 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);*

R.14. L'immobile non risulta occupato.

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

R.15. Come risulta palese dalla documentazione fotografica l'appartamento di cui trattasi risulta di vecchia costruzione, gli impianti sono vetusti e non sono conformi alla vigente normativa, la caldaia a gas, non risulta presente (asportata). Si stima che per la messa a norma degli impianti, comprensivi delle opere murarie, siano necessari i seguenti importi:

- **impianto elettrico = € 2.500,00** (euro duemilacinquecento)
- **impianto di riscaldamento**, compreso nuova caldaia = **€ 8.500,00** (euro ottomilacinquecento)

QUESITO 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 frammentazioni in lotti*** *(le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi)* ***evitando la creazione di lotti interclusi*** *e redigendo apposita planimetria esplicativa.*
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

R.16. Si precisa, che viste le modeste dimensioni dell'appartamento oggetto del pignoramento non è possibile suddividere il bene in lotti. **L'appartamento sarà venduto in unico lotto**

QUESITO 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 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;*

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb600354214 2e2f84

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

R.17. - La Superficie Convenzionale Vendibile (Superficie Commerciale), determinata al lordo delle sole murature interne, in quanto è convenzionalmente costume nella piazza del comune di Castel Focognano procedere con questo sistema. è stata computata utilizzando i dati metrici scaturiti dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo e verificata la corrispondenza di tale rilievo sia con le planimetrie catastali che con gli elaborati tecnici depositati presso l' Amministrazione Comunale.
Al fine della valutazione delle superfici così determinate, le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analizzate dal Perito, non possono intendersi sostitutive alla stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, come espressamente indicato dalla stessaAgenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), 1° semestre anno 2019

Provincia: AREZZO
Comune: CASTEL FOCOGNANO
Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI RASSINA E PIEVE A SOCANA
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

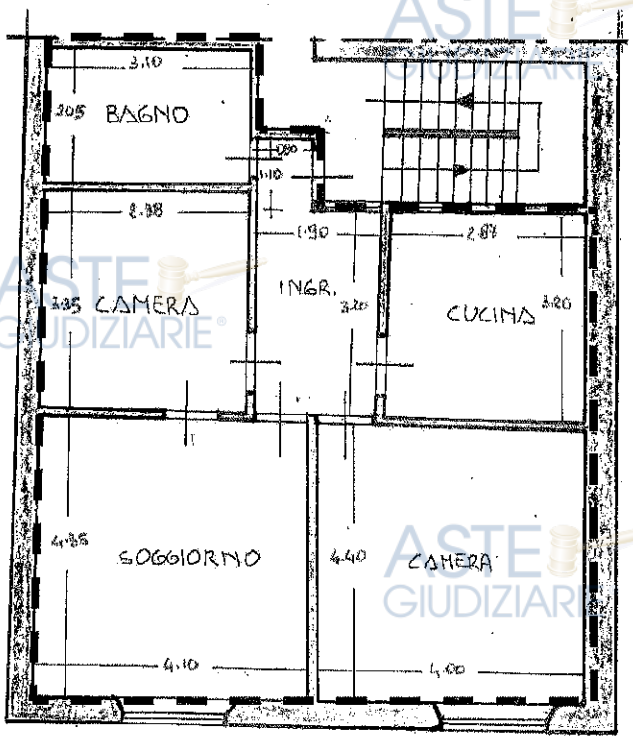
TIPOLOGIA	Stato di conservativo	Valore di mercato (€/mq.) Min.	Max	Annotazioni
Abitazioni Civili	Normale	**800**	**1150**	
Box	Normale	500	730	
Ville Villini	Normale	960	1400	

Le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento alle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle Agenzie Immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria. Per la valutazione del Valore di Stima dell'immobile, il Perito sottoscritto ha inoltre considerato le attività contrattuali della zona, rilevando, che il centro storico di Rassina, specialmente nella zona in cui è ubicato l'appartamento, non risulta appetibile e che i valori negli ultimi anni sono notevolmente scesi rispetto alle aspettative degli anni precedenti e che pertanto non sono neanche da tenere in riferimento quelle poche vendite che sono state effettuate negli anni precedenti. Negli ultimi 6/7 anni in tale zona non risultano effettuate vendite per immobili con caratteristiche comparabili. Nella stima si è tenuto in particolare considerazione sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato di manutenzione, e del livello di finitura, che come descritto in precedenza sono risultati precari e molto scadenti.
Si precisa, che viste le modeste dimensioni dell'appartamento oggetto del pignoramento non è possibile suddividere tale immobile in Lotti, pertanto la stima procederà per un unico compendio immobiliare tenendo conto anche della pertinenza (soffitta –Locale di sgombero) che in catasto risulta avere una propria rappresentazione catastale, acquistata insieme all'appartamento.

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb6003542142e2f84

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

PIANO SECONDO – via Vittorio Emanuele n. 81



SUPERFICIE UTILE MQ. 66.35

SUPERFICIE COMMERCIALE CIRCA MQ. 70,00

Viste le condizione di manutenzione veramente scadenti e considerato che ci sono notevoli lavori da effettuare per rendere l'appartamento abitabile e salubre si ritiene che i valori OMI sopra riportati, anche in quelli minimi siano da ritenersi troppo alti anche nella considerazione della non appetibilità della zona in cui è ubicato l'appartamento, il sottoscritto, viste le modeste dimensioni dell'appartamento oggetto del pignoramento ritiene che non è possibile suddividere tale immobile in Lotti, pertanto la stima procederà per un unico compendio immobiliare appartamento + soffitta non pignorata.
I valori a mq. nelle considerazioni di precarietà sopra descritte, da applicare nella stima in oggetto, siano di € 600,00 per l'appartamento e di € 50,00 per la soffitta, con tali valori si è determinato il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato.

-VALORE COMPLESSIVO APPARTAMENTO + SOFFITTA

TOTALE 1) -Valore appartamento mq. 70 x 600	=	€ 42.000,00
TOTALE 2) -Valore soffitta mq. 60 x 50	=	€ 3.000,00
TOTALE GENERALE		**€ 45.000,00**
DETRAZIONE DEL 15% (riduzione valore di mercato)		€ 6.750,00
VALORE FINALE		**€ 38.250,00**

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;

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

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb600354214 2e2f84

- 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;

R.18. Il bene è stato pignorato per intero

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;*

R.19. Il bene è pignorato per la piena proprietà

QUESITO 20) *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*
R.20. E' stata accertata la conformità dell'appartamento e della relativa soffitta.

Rassina lì 22\01\2020

il tecnico

Geom. Pier Paolo Lorenzini

ALLEGATI ALLA PRESENTE :

- copia della visura e della planimetria catastale dell'appartamento pignorato;
- copia della visura e della planimetria catastale della soffitta non pignorata;
- copia della documentazione urbanistica comprovante la conformità;
- estratto per riassunto atto di matrimonio e stato di famiglia;
- ispezioni ipotecarie e certificazione notarile sostitutiva;
- copia atto di acquisto
- documentazione fotografica

Firmato Da: LORENZINI PIER PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6bb6e961af4a9bb600354214 2e2f84

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