ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

XXXX XXXX XXX XXXX XX XXXX XX

contro

XXXXXXX XXXXXXX

(Esecuzione Immobiliare n°75/2018 del Reg. Gen. Es.)

PERIZIA ANONIMA



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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306

Il sottoscritto **Architetto Massimo Gennai**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°398, con studio in, località Ponticino - via Cecco Angiolieri 11, in Comune di Laterina Pergine Valdarno, è stato nominato esperto dal Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo, la Dott. Fabrizio Pieschi, con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Si specifica che nella presente relazione estimativa i beni esecutati - ai fini della vendita coattiva – saranno considerati come unico lotto.

PREMESSA - I beni immobiliari oggetto di pignoramento, sono costituiti da circa 53 ettari di terreno adibiti a Uliveto, Seminativo e Bosco, con al centro un grande fabbricato residenziale in pietra. Tale proprietà è situata in località Campaccio nel Comune di Laterina Pergine Valdarno in Provincia di Arezzo.



Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

Quesito n°1 - *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà altresì in particolare accertare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/ non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno* ***la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento****; qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art.2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice. Il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto*

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato ***mortis causa;***

RISPOSTA AL QUESITO N°1

L'esperto ha verificato - prima di intraprendere ogni altra attività - la completezza e la correttezza dei dati necessari ed essenziali per poter procedere con la relazione tecnica-estimativa relativa alla presente Esecuzione Immobiliare, che sono stati indicati nel "Certificato Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2", redatto dal dott. XXXXXXX XXXXXXX, Notaio in Arcisate provincia di Varese (VA) in piazza della Repubblica nc. 4.

Il menzionato "Certificato Notarile", è stato scaricato dal sottoscritto dalla Cancelleria Telematica della Regione Toscana subito dopo il conferimento dell'incarico. Tuttavia - va detto - che il perito ha anche provveduto, per proprio conto, a verificare la documentazione ipo-catastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo.

I dati catastali attuali e storici sono perfettamente indicati nel "Certificato Notarile".

I beni pignorati, oggetto della presente esecuzione immobiliare, distinti al catasto terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno, al foglio **18**, p.lla **107,** e foglio **19** p.lle 7, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 65, 66, 67 e al catasto fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno, al foglio **18**, p.lla **88**, e che successivamente verranno meglio descritti, risultano essere di proprietà esclusiva (quindi per l'intero 100/100) della

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

signora esecutata XXXXXXX XXXXXXX, nata a Tremosine (BS) l'11/01/1952, c.f. ZNTGLN52A51L372U.

Quindi il perito specifica che i beni esecutati composti dai terreni e dal fabbricato residenziale, risultano essere esecutati per l'intera proprietà.

L'esperto precisa che, nel portale telematico, non ha trovato depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato, e come richiesto ha provveduto di proprio conto (si veda risposta al quesito 13).

Inoltre il perito nella verifica della completezza della documentazione, ha accertato la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento ed infine la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, ad eccezione delle seguente osservazione.

Come già anticipato nella comunicazione per la richiesta di autorizzazione e con quale procedura ad effettuare variazioni catastali del 27 novembre 2018, il sottoscritto fa presente che ad oggi, la particella 42, del foglio 28, del Comune di Laterina Pergine Valdarno, nella sezione Pergine Valdarno del Catasto Terreni, individuata come fabbricato rurale - citata nel pignoramento trascritto in data 09/03/2018 - è stata soppressa con variazione del 17/12/2013 protocollo n.AR0212426 ed ha generato la particella al Catasto Fabbricati n. 88 del

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7c10789dc2bdc810201100633061

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

foglio 28 del Comune di Laterina Pergine Valdarno, nella sezione Pergine Valdarno. Per cui, sempre in quella data, è stata prodotta la planimetria catastale. Tale osservazione risulta presente anche nel citato "Certificato Notarile".

Pertanto in funzione di quanto sopra riportato, e per quanto riscontrato nella verifica, la documentazione ipotecaria è corretta e completa.

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7c10789dc2bdc81020110063306l

Quesito n°2 - *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla Concessione in Sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

RISPOSTA AL QUESITO N°2

L'esperto ha provveduto ad acquisire **le planimetrie catastali del fabbricato residenziale e le visure catastali** delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati e al catasto terreni oggetto di pignoramento.

La planimetria catastale è stata redatta in data 14/03/2014 prot. AR0029130, dal Geometra XXXXXXX XXXXXXX, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo con il numero 1684 (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**planimetrie catastali**" e "**visure catastali**").

Anche per quanto riguarda la **documentazione progettuale con "valenza" urbanistica/edilizia** depositata presso l'Archivio Storico del Comune di Laterina Pergine Valdarno (Ar), allegata all'ultimo progetto regolarmente approvato -così come richiesto nel presente quesito- è stata acquisita dal perito e viene inserita tra la documentazione a corredo della presente relazione estimativa (per meglio individuare tale documentazione allegata, si veda la risposta al quesito numero undici della presente perizia).

Specificatamente, l'unità immobiliare esecutata, è stata costruita in epoca molto remota, e quindi in data sicuramente anteriore al settembre del 1967. L'unico intervento recuperato e approvato dal Comune di Laterina Pergine Valdarno (Ar) è stato autorizzato con la Concessione Edilizia n.428 del 18/04/1989 (pratica edilizia n. 2.021), di

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7c0789dc2bdc810201100633061

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

ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale, presentata e rilasciata al signor XXXXXXX XXXXX(si veda documentazione inserita tra gli allegati "**concessione 428**").

Nel fascicolo non è presente nessun certificato di abitabilità.

Come sarà meglio specificato nelle risposte ai successivi quesiti, in alcuni dei terreni esecutati, vi sono delle piccole strutture oltre ad una stalla prive di autorizzazione comunale, cioè abusive.

Relativamente al **titolo di provenienza** il perito ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

a) copia integrale dell'**Atto di Compravendita**, del 23 giugno 1992 repertorio n.74167, redatto dal **Notaio XXXXXXX XXXXXXX**, in cui la signora Marzierli Maria, vende alla signora XXXXXXX XXXXXXX -esecutata- (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Atto Notaio XXXXXXX XXXXXXX**").

Il sottoscritto perito specifica che la signora XXXXXXX XXXXXXX (attualmente vedova del fu marito Baroldi), ha acquistato i beni esecutati in **regime di separazione legale dei beni.**

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

Quesito n°3 - *Predisponga l'elenco delle* ***iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*** *(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (****descrivendole specificatamente 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, etc).; indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

RISPOSTA AL QUESITO N°3

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare risulta gravato da:

1- **Iscrizione di ipoteca volontaria** registro generale n. 9373, registro particolare n. 1885 in data 20/05/2005, per euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per lire 400.000,00 a seguito di atto in data 13/05/2005 repertorio n.119875/11171 redatto dal dottor XXXXXXX XXXXX, notaio in Arezzo (AR), a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Pergine Valdarno C/O la locale filiale, a carico della signora XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1, gravante sulle particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno sezione Pergine Valdarno, al foglio 18, p.lla 107, e foglio 19 p.lle 7, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 65, 66, 67 e infine la 42 che come già anticipato è stata soppressa nel 2013 generando la p.lla

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

88 al catasto fabbricati sempre del foglio 18 del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno. Si precisa che il solo mappale 46 risulta essere svincolato con atto di restrizione dei beni annotato ad Arezzo il 23/04/2010 ai 469/1247, e che tale p.lla è stata esclusa dalla richiesta di pignoramento da parte del creditore procedente.

2- **Trascrizione di pignoramento immobili**, registro generale n. 3580, registro particolare n. 2550 in data 09/03/2018, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo (AR) in data 15/02/2018 a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, a carico della signora XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1, gravante sulle particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno sezione Pergine Valdarno, al foglio 18, p.lla 107, e foglio 19 p.lle 7, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 65, 66, 67 e infine la 42 che come già anticipato è stata soppressa nel 2013 generando la p.lla 88 al catasto fabbricati sempre del foglio 18 del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno. Si precisa che il creditore procedente ha autorizzato espressamente la cancellazione della trascrizione del pignoramento relativamente alla particella 46, e dichiarata estinta nel processo esecutivo in oggetto in data 25/10/2018 dal giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott. Fabrizio Pieschi.

Alla Perizia vengono allegate le Ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/11/2018, dal 31/10/1986 al 23/11/2018, dalle quali si evince che dal 04 aprile 2018 (data delle visure ipotecarie riportate nel Certificato Notarile redatto dal notaio Dott. XXXXXXX XXXXXXX), i beni pignorati non sono stati oggetto di nuove Trascrizioni,

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

Iscrizioni o Annotazioni (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità**").

A completamento del quesito, il perito aggiunge che dalla documentazione prodotta non risultano:

- vincoli trascritti relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- 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);

Inoltre, possiamo affermare che sui beni pignorati, non esistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N°4

Vista la natura dei beni pignorati, il perito non ha riscontrato l'esistenza della costituzione del condominio.

Per cui non ha riscontrato nessun onere da pagare da parte della signora esecutata.

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

RISPOSTA AL QUESITO N°5

Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza, l'esperto non ha riscontrato l'esistenza di nessun diritto demaniale o da censo, livello o uso civico che possa interessare in generale gli immobili pignorati. Di conseguenza non vi è da "calcolare" alcun onere di affrancazione o riscatto.

Infine il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306 1

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

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

Verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) L'attuale pendenza delle cause relative alla domanda trascritte (se risultante 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 e cubatura;

- gli altri pesi o limitazione d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

- le iscrizioni;

-i pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

RISPOSTA AL QUESITO N°6

Per le formalità, vincoli e oneri esistenti sui beni immobili pignorati si fa riferimento alle visure sulle Iscrizioni, Trascrizioni e Annotazioni ricevute

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

ed integrate in data 26/11/2018 (si veda allegato "**aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità**").

I costi indicativi, necessari per le cancellazioni delle formalità gravanti sull'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e meglio descritte nella risposta al quesito n.3, ammontano complessivamente ad **€ 329,00**, così ripartiti e determinati:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** registro generale n. 9373, registro particolare n. 1885 in data 20/05/2005, per euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per lire 400.000,00 a seguito di atto in data 13/05/2005 repertorio n.119875/11171 redatto dal dottor XXXXXXX XXXXX, notaio in Arezzo (AR), a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Pergine Valdarno C/O la locale filiale, a carico della signora XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1, gravante sulle particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno sezione Pergine Valdarno, al foglio **18**, p.lla **107,** e foglio **19** p.lle 7, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 65, 66, 67 e infine la 42 che come già anticipato è stata soppressa nel 2013 generando la p.lla **88** al catasto fabbricati sempre del foglio **18** del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno. Si precisa che il solo mappale 46 risulta essere svincolato con atto di restrizione dei beni annotato ad Arezzo il 23/04/2010 ai 469/1247, e che tale p.lla è stata esclusa dalla richiesta di pignoramento da parte del creditore procedente.

  € 35,00 per Tassa Ipotecaria

- **Trascrizione di pignoramento immobili**, registro generale n. 3580, registro particolare n. 2550 in data 09/03/2018, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo (AR) in data 15/02/2018 a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, con sede in Siena (SI),

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

codice fiscale 00884060526, a carico della signora XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1, gravante sulle particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno sezione Pergine Valdarno, al foglio **18**, p.lla **107,** e foglio **19** p.lle 7, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 65, 66, 67 e infine la 42 che come già anticipato è stata soppressa nel 2013 generando la p.lla **88** al catasto fabbricati sempre del foglio **18** del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno. Si precisa che il creditore procedente ha autorizzato espressamente la cancellazione della trascrizione del pignoramento relativamente alla particella 46, e dichiarata estinta nel processo esecutivo in oggetto in data 25/10/2018 dal giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott. Fabrizio Pieschi.

€ 200,00 per imposta Ipotecaria

€ 59,00 per imposta di Bollo

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

Inoltre il perito riferisce che dalle ricerche da lui effettuate, non risultano domande giudiziali, atti di asservimento e cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso (come oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Infine, come già anticipato nella comunicazione/richiesta di autorizzazione ad effettuare variazioni catastali e con quale procedura, del 27 novembre 2018, il sottoscritto ha evidenziato opere urbanistiche abusive e non sanabili, e la necessità di operare un aggiornamento catastale, oltre a piccole difformità nella regolarità urbanistica relativa al fabbricato residenziale autorizzato. Per una descrizione più dettagliata di tale opere, si rimanda alla lettura delle risposte ai quesiti numero nove e undici della presente perizia.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

Quesito n°7 - *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);

RISPOSTA AL QUESITO N°7

Come già anticipato in maniera sintetica in "premessa", i beni immobiliari oggetto di pignoramento, sono costituiti da circa 53 ettari di terreno adibiti a Uliveto, Seminativo e Bosco, con al centro un grande fabbricato residenziale in pietra. Tale proprietà è situata in località Campaccio nel Comune di Laterina Pergine Valdarno in Provincia di Arezzo.

Tale località si trova in aperta campagna circondata quasi esclusivamente da bosco. La strada di accesso a tale località è costituita da una strada bianca (sterrata) che parte dalla frazione di Ponticino.

Descrizione del fabbricato adibito a civile abitazione

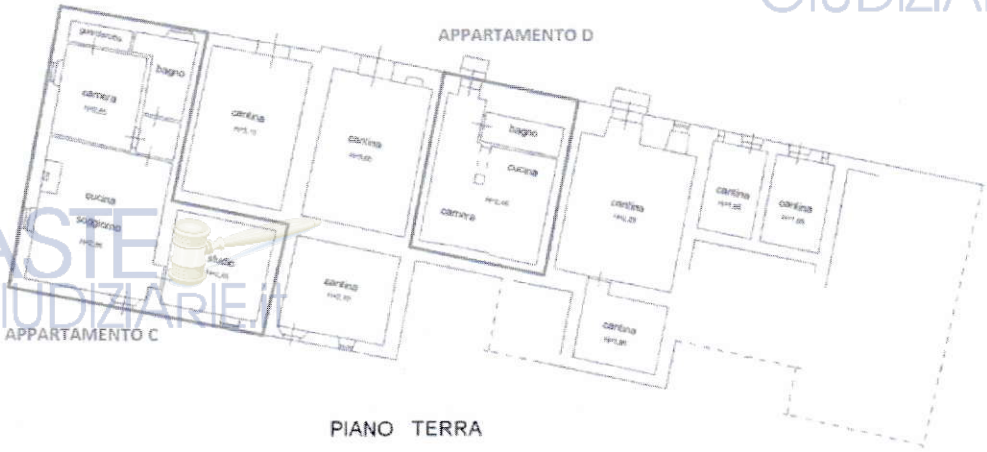
Il bene immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da un vecchio fabbricato colonico ristrutturato alla fine degli anni 80, di forma rettangolare allungata, composto da un piano seminterrato ed un piano terra.

Il piano seminterrato è composto da due piccoli alloggi, un monolocale di circa 25,60 mq calpestabili e circa 38,55 mq lordi (che per praticità chiameremo D), ed un trilocale di circa 62,94 mq calpestabili e circa 85,06 mq lordi (che per praticità chiameremo C), ricavati dalle cantine e

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

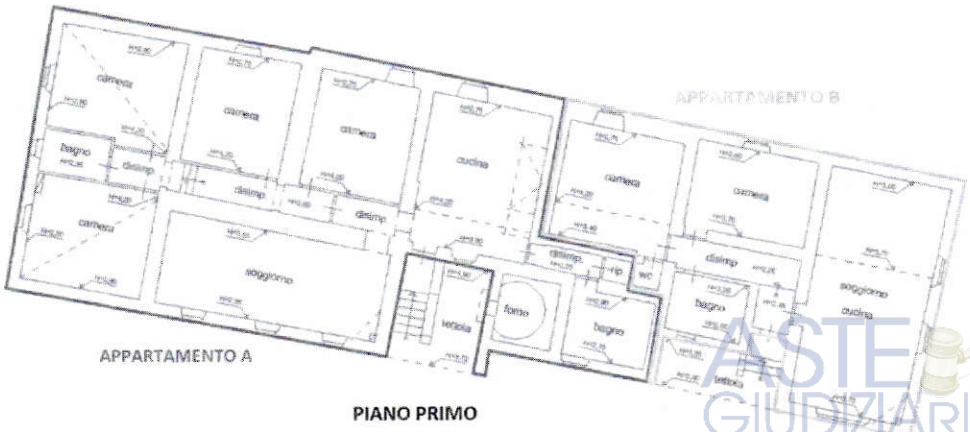
Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

dalle stalle, senza nessuna autorizzazione edilizia, oltre ad altri sette vani adibiti a cantina di varie forme e con varie altezze utili.



PIANO TERRA

Il piano terra, è composto da due ampi alloggi. Quello più grande ha una superficie calpestabile di circa 169,50 mq e una superficie lorda di circa 243,72 mq oltre ad un ampio loggiato all'ingresso di circa 14,81 mq (che per praticità chiameremo A). L'altro (che per praticità chiameremo B), ha una superficie calpestabile di circa 100,27 mq e una superficie lorda di circa 134,99 mq oltre ad un ampio loggiato all'ingresso di circa 10,64 mq.



PIANO PRIMO

L'ingresso dell'**APPARTAMENTO A**, è realizzato sotto ad un loggiato, ed è raggiungibile da una piccola rampa di scale con sei gradini. All'interno

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

è composto da una cucina, un ampio soggiorno, quattro camere, due bagni, un ripostiglio e due disimpegni rettangolari di comunicazione dei vani. Nella cucina di forma pressoché rettangolare, con misure interne di circa 480 cm per circa 600 cm per una superficie pavimentata pari a circa 28,58 mq, troviamo un ampio camino a legna realizzato in muratura a vista. Questo camino come gli altri, sono l'unica fonte di riscaldamento del fabbricato. Il soggiorno rettangolare, dotato di tre finestre esterne, misura circa 880 cm per circa 370 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 31,75 mq (anche qui è presente una camino ad angolo). La prima camera adiacente alla cucina, misura circa 400 cm per circa 466 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 18,68 mq. Alle altre tre camere si accede tramite un lungo corridoio rettangolare largo circa 118 cm e lungo circa 887 cm per una superficie calpestabile di circa 10,77 mq. La seconda camera, misura circa 400 cm per circa 455 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 18,35 mq. La terza camera misura circa 500 cm per circa 420 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 21,30 mq (per effetto di una piccola rientranza nella parete). La quarta camera, misura circa 477 cm per circa 424 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 20,50 mq. Il bagno rettangolare che si trova in questo reparto, ha una superficie calpestabile di circa 4,50 mq, ed è composto da un lavabo a colonna, bidet, w.c. e doccia. Tutti i sanitari sono in porcellana bianca di modesto valore. Le pareti sono tutte rivestite con piastrelle ceramiche quadrate di colore bianco. Dall'altro lato dell'appartamento, tramite un piccolo corridoio, si accede ad un ripostiglio di circa 0,81 mq ed un bagno più ampio con misure di circa 335 cm per circa 273 cm per una superficie calpestabile di circa 8,94 mq. Anche questo bagno è composto dagli stessi sanitari e dallo stesso rivestimento su tutte e quattro le pareti,

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc8102011006330 61

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

come nel bagno precedentemente citato. A completare quest'appartamento, c'è un ampio forno inserito nella muratura, con accessibile dal loggiato esterno.

Le pareti di tale alloggio, sono tutte intonacate con finitura non liscia ma puntinata (detta a schizzo), mentre nei soffitti è visibile tutta la struttura in legno della copertura, realizzata con travi principali e secondarie in legno massello, e tavolato in legno soprastante.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari in cotto.

Le porte e le finestre, sono realizzate in legno massello e quest'ultime, sono dotate di vetro camera.

Le altezze utili interne dei vani sono tutte variabili, e oscillano da un minimo di circa 255 cm (ma soltanto in un lato del soggiorno) ad un massimo di circa 420 cm, ad eccezione dei bagni con misure uno di circa 235 cm e l'altro variabile da circa 215 cm a circa 290. Il disimpegno più grande ha una misura utile di circa 260 cm e quello più piccolo di circa 225 cm.

L'ingresso dell'**APPARTAMENTO B**, anch'esso è realizzato sotto ad un loggiato, ed è raggiungibile da una piccola rampa di scale con tre gradini. All'interno è composto da un grande vano con cucina e soggiorno, due camere di cui una con un piccolo bagno senza finestra un altro bagno, oltre ad un disimpegno a forma di L per la comunicazione dei vani. Nella cucina-soggiorno di forma rettangolare, con misure interne di circa 480 cm per circa 965 cm per una superficie pavimentata pari a circa 44,86 mq, troviamo un camino a legna ad angolo, realizzato in pietra e 4 finestre per illuminare questo grande vano. La prima camera adiacente alla cucina, di forma rettangolare, misura circa 495 cm per circa 351 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 17,15 mq. La seconda camera, anch'essa di forma

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

rettangolare, misura circa 460 cm per circa 465 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 21,30 mq. Il bagno a comune di forma rettangolare dotato di finestra verso l'esterno, misura circa 300 cm per circa 230 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 6,90 mq, ed è composto da un lavabo con mobile sotto, bidet, w.c. e doccia. Tutti i sanitari sono realizzati in porcellana bianca ben rifiniti. Le pareti sono rivestite per un'altezza di circa 120 cm, con piastrelle ceramiche quadrate di colore bianche decorate con riquadri con piastrelle ceramiche delle stesse dimensioni in colore simile al cotto. Il disimpegno ad L centrale, sul quale è presente un gradino, misura circa 8,95 mq di superficie pavimentata.

Le pareti di tale alloggio, sono tutte intonacate, mentre nei soffitti è visibile tutta la struttura in legno della copertura, realizzata con travi principali e secondarie in legno massello, e tavolato in legno soprastante.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari in cotto.

Le porte e le finestre, sono realizzate in legno massello e quest'ultime, sono dotate di vetro camera.

Le altezze utili interne dei vani sono tutte variabili, e oscillano da un minimo di circa 270 cm ad un massimo di circa 370 cm, ad eccezione del bagno che parte da circa 260 cm ed arriva a circa 360, ed il disimpegno alto circa 245 cm nella parte più alta e circa 225 cm nella parte più bassa.

Dal portone d'ingresso dell'**APPARTAMENTO C**, posto al piano seminterrato, si accede direttamente alla cucina soggiorno di forma rettangolare in cui troviamo un camino in muratura. Tale vano misura circa 485 cm per circa 550 cm per una superficie pavimentata pari a circa 26,67 mq. Completano l'appartamento uno studio, una camera con

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020111006330 61

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

guardaroba ed un bagno oltre ad un piccolo disimpegno. Lo studio di forma rettangolare, misura circa 390 cm per circa 370 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 14,43 mq. La camera anch'essa di forma rettangolare, misura circa 370 cm per circa 315 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 11,65 mq. Il piccolo guardaroba rettangolare ha una superficie pavimentata di circa 2,00 mq. Il bagno con forma planimetrica ad L e dotato di finestra, ha una superficie calpestabile di circa 5,60 mq, ed è composto da un lavabo a colonna, bidet, w.c. e doccia . Tutti i sanitari sono in porcellana bianca di modesto valore. Le pareti sono tutte rivestite con piastrelle ceramiche quadrate di colore bianco, mentre il pavimento è realizzato con delle lastre di pietra irregolari.

Le pareti di tale alloggio, sono tutte intonacate, mentre nei soffitti è visibile tutta la struttura in legno della copertura, realizzata con travi principali e secondarie in legno massello, e tavolato in legno soprastante, ad eccezione del soffitto dello studio che risulta essere intonacato con travi metalliche in vista.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari in cotto, le porte e le finestre, sono realizzate in legno massello e quest'ultime, sono dotate di vetro camera.

L'altezza utile interna delle stanze di tale alloggio è di circa 265 cm.

Come già anticipato, tale appartamento è stato realizzato sulle cantine esistenti, senza nessuna autorizzazione edilizia, e come vedremo meglio, non sanabile.

Il monolocale dell'**APPARTAMENTO D**, localizzato sempre a piano seminterrato, è composto da un ampio vano di circa 22,31 mq di superficie utile lorda, ed un bagno con superficie lorda di circa 3,27 mq.

Le finiture interne sono similari a quelle dell'appartamento C

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306 1

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

precedentemente citato, anche se qui l'altezza utile interna è di 245 cm e l'unica finestra verso l'esterno è costituita dalla porta d'ingresso di tale monolocale. Come già anticipato, anche tale appartamento è stato realizzato sulle cantine esistenti, senza nessuna autorizzazione edilizia, e come vedremo meglio, non sanabile.

A completamento dell'intero fabbricato, al piano seminterrato troviamo altre 7 cantine con una superficie calpestabile totale di circa 112,52 mq ed altezze utili variabili da circa 315 cm a circa 165 cm. In questi locali le parete sono in parte intonacate ed in parte lasciate in pietra faccia a vista, nei soffitti si vede tutta la struttura in legno del solaio, e la pavimentazione è in cemento grezzo.

La struttura portante dell'intero edificio è stata realizzata con muratura portante di pietra e laterizio, con pareti che arrivano allo spessore anche di circa 80 cm. I solai e la copertura sono realizzati con travi in legno che risultano essere a vista.

In generale possiamo affermare che l'intero edificio si presenta in un buono stato di manutenzione/conservazione, con rifiniture di pregio e materiali che lo valorizzano.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE FABBRICATO RESIDENZIALE

Il fabbricato sopra descritto, ed inserito nell'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva, sito in località Campaccio del Comune di Laterina Pergine Valdarno sezione Pergine Valdarno in provincia di Arezzo (AR), da un punto di vista catastale risulta iscritto al Catasto Fabbricati cosi aggiornato:

- **Unità immobiliare adibita a civile abitazione dislocata su 2 piani.**
  Foglio n°28 - Particella n°88 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 22 Vani – Superficie Catastale Totale 589 mq, totale escluse aree scoperte 532 mq, Rendita euro 1.817,93

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020111006330 61

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

Descrizione dei terreni

A completamento dei beni esecutati, come già anticipato, ci sono circa 53 ettari di terreno adibiti a Uliveto, Seminativo e Bosco.

Tali terreni, circostanti al fabbricato sopra descritto, hanno un andamento altimetrico molto variabile. Nei pressi del fabbricato residenziale, oltre alla stalla realizzata abusivamente, ci sono recinzioni e strutture per il maneggio dei cavalli e altri animali.

I terreni riportati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- al foglio 18 del Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno:

Mappale	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
107		Bosco Misto	2	5.860	€ 5,75	€ 0,91

- al foglio 28 del Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno:

Mappale	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
7		Bosco Misto	2	2.180	€ 2,14	€ 0,34
11		Bosco Ceduo	2	154.100	€ 103,46	€ 23,88
15		Seminativo	4	1.760	€ 2,27	€ 1,82
17		Bosco Misto	2	420	€ 0,41	€ 0,07
18		Seminativo	4	12.700	€ 16,40	€ 13,12
19		Seminativo	3	9.820	€ 45,64	€ 35,50
20		Seminativo Arborato	5	27.860	€ 21,48	€ 18,71
21		Seminativo	5	5.170	€ 3,20	€ 4,01
22		Bosco Ceduo	2	20.850	€ 14,00	€ 3,23
23		Bosco Ceduo	2	50.630	€ 33,99	€ 7,84
24		Bosco Misto	2	18.210	€ 17,87	€ 2,82
25		Uliveto	1	17.080	€ 88,21	€ 74,98
26		Bosco Misto	2	8.290	€ 8,13	€ 1,28
27		Seminativo	4	4.010	€ 5,18	€ 4,14
28	AA	Bosco Misto	2	30	€ 0,03	€ 0,01
28	AB	Seminativo	4	400	€ 0,52	€ 0,41
29		Seminativo	3	5.800	€ 26,96	€ 20,97

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

30	AA	Seminativo	4	5.000	€ 6,46	€ 5,16
30	AB	Uliveto	3	3.680	€ 5,70	€ 7,60
31		Seminativo	3	2.470	€ 11,48	€ 8,93
32	AA	Uliveto	2	6.340	€ 16,37	€ 19,65
32	AB	Seminativo	4	10.000	€ 12,91	€ 10,33
33		Seminativo	3	750	€ 3,49	€ 2,71
34		Bosco Misto	2	2.180	€ 2,14	€ 0,34
35		Bosco Misto	3	820	€ 0,55	€ 0,13
36		Pascolo Cespuglio	2	350	€ 0,07	€ 0,05
37		Seminativo	3	1.070	€ 4,97	€ 3,87
38		Seminativo	3	11.910	€ 55,36	€ 43,06
39	AA	Seminativo	4	300	€ 0,39	€ 0,31
39	AB	Uliveto	4	1.290	€ 1,13	€ 1,67
40	AA	Uliveto	2	1.570	€ 4,05	€ 4,87
40	AB	Seminativo	4	2.500	€ 3,23	€ 2,58
41		Area Fab DM		1.130		
43		Uliveto	3	7.080	€ 10,97	€ 14,63
44	AA	Seminativo	4	4.000	€ 5,16	€ 4,13
44	AB	Uliveto	3	5.010	€ 7,76	€ 10,35
45		Seminativo	4	4.310	€ 5,56	€ 4,45
47		Bosco Misto	2	56.650	€ 55,59	€ 8,78
48		Bosco Misto	3	9.860	€ 6,62	€ 1,53
49		Pascolo Cespuglio	1	5.040	€ 1,30	€ 1,04
65		Bosco Misto	2	1.830	€ 1,80	€ 0,28
66		Bosco Misto	2	2.810	€ 2,76	€ 0,44
67		Bosco Ceduo	2	37.870	€ 25,43	€ 5,87

Come già anticipato e meglio spiegato anche nella risposta al quesito numero nove, due particelle hanno una doppia identificazione, in particolare:

- la particella 23 del foglio 28 identificata al Catasto terreni, che per un accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio, è stata attribuito anche un identificativo al Catasto Edilizio Urbano come particella 84 subalterno 1, in Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 40 mq, Rendita 144,61 euro;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc8102011006330 61

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

- la particella 32 del foglio 28 identificata al Catasto terreni, che per un accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio, è stata attribuito anche un identificativo al Catasto Edilizio Urbano come particella 85 subalterno 1, in Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 300 mq, Rendita 1.487,40 euro;

In totale i terreni sopracitati, hanno una superficie di 530.990,00 mq

Quesito n°8 - *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastale e confini nel caso*

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati nel 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'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO N°8

L'esperto ha accertato e verificato la conformità tra le indicazioni che identificano e descrivono attualmente i beni immobili interessati, a quelle che sono contenute nel titolo di pignoramento, da cui, il sottoscritto, dichiara che i dati, così come riportati nel pignoramento, identificano i beni interessato dalla presente procedura estimativa, in maniera chiara ed univoca, ad eccezione (come già ampiamente ribadito nelle risposte ai quesiti precedenti) della particella ex 42. Tale mappale, riportato nel pignoramento, pur non corrispondendo a quella attuale, ha in precedenza identificato l'immobile.

Infatti la particella 42, del foglio 28, del Comune di Laterina Pergine Valdarno, nella sezione Pergine Valdarno del Catasto Terreni, individuata come fabbricato rurale - citata nel pignoramento trascritto in data 09/03/2018 - è stata soppressa con variazione del 17/12/2013 protocollo n.AR0212426 ed ha generato la particella al Catasto Fabbricati n. 88 del foglio 28 del Comune di Laterina Pergine Valdarno,

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

nella sezione Pergine Valdarno. Per cui, sempre in quella data, è stata prodotta la planimetria catastale e generata la rendita catastale.

Quesito n°9 - *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di*

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

RISPOSTA AL QUESITO N°9

Come già ampiamente anticipato, a seguito di approfondimenti catastali e urbanistici dei beni pignorati, sono necessarie alcune precisazioni. In particolare abbiamo, che su due tettoie poste su particelle di terreno pignorato, ed individuate al catasto terreni, è emerso quanto segue:

- entrambi sono state realizzate senza nessun titolo urbanistico autorizzativo comunale;
- essere ubicate su due distinte particelle al catasto terreni;
- essere state oggetto di accertamento nel 2007 da parte del Catasto di Arezzo, che ha provveduto nel 2012 all'attribuzione di rendita catastale presunta di tali strutture mai dichiarate. E in particolare abbiamo che:

1. Nella particella pignorata numero **23** del foglio 28 del Comune di Laterina Pergine Valdarno, nella sezione Pergine Valdarno, individuata come bosco ceduo al catasto terreni, insiste una piccola capanna in legno molto precaria, che l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, ha inserito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano, come particella **84**, subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq e attribuito come rendita catastale presunta il valore di **144,61 euro**. Tale struttura risulta essere abusiva, cioè priva di autorizzazione edilizia. Il perito fa presente che l'area in cui sorge tale struttura, è di **interesse paesaggistico** in quanto ricadente nelle aree indicate come i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. In tali aree, sottoposte anche al nulla osta della Soprintendenza dei beni

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

culturali, non è previsto la possibilità di nessun aumento di volume. **Pertanto, con la normativa attuale, non è possibile sanare tale struttura**. Inoltre trattandosi veramente di una piccola struttura precaria, il sottoscritto **consiglia la sua demolizione**. Scegliendo questa strada, per regolarizzare catastalmente questa situazione, è necessario effettuare la demolizione della struttura, presentare un DOCFA al catasto per la demolizione del piccolo abuso oltre alla presentazione dell'istanza in bollo. Tale procedura svolgerà il ruolo di cancellare l'attribuzione della rendita catastale presunta al catasto fabbricati al foglio 28, particella 84, subalterno 1.

Il costo tecnico inerente questa procedura catastale, è pari **200,00 euro**, oltre a **16,00 euro** di spese, oltre ad iva e cassa di previdenza. Il perito ribadisce che per presentare la documentazione di regolarizzazione catastale sopra descritta, **è necessario la preliminare demolizione totale della struttura**.

2. Nella particella pignorata numero **32** del foglio 28 del Comune di Laterina Pergine Valdarno, nella sezione Pergine Valdarno, individuata come bosco ceduo al catasto terreni, insiste una vera e propria stalla di dimensioni consistenti, che l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, ha inserito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano, come particella **85**, subalterno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 300 mq e attribuito come rendita catastale presunta il valore di **1.487,40 euro**. Anche tale struttura risulta essere abusiva, cioè priva di autorizzazione edilizia. Il perito fa presente che anche l'area in cui sorge tale struttura, è di **interesse paesaggistico** in quanto ricadente nelle aree indicate come i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. In tali aree, sottoposte anche al nulla osta della Soprintendenza dei beni

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

culturali, non è previsto la possibilità di nessun aumento di volume. **Pertanto, con la normativa attuale, non è possibile sanare tale struttura**. Quindi da un punto di vista urbanistico non può essere sanata, ma da un punto di vista catastale può essere regolarizzata in due modi:

a) Si procede come descritto precedentemente, cioè prima si demolisce e poi si passa a cancellare l'iscrizione al catasto fabbricati tramite la presentazione del modello DOCFA e dell'istanza in bollo, con un costo tecnico pari **200,00 euro**, oltre a **16,00 euro** di spese, oltre ad iva e cassa di previdenza. Il perito ribadisce che per presentare la documentazione di regolarizzazione catastale sopra descritta, **è necessario la preliminare demolizione totale della struttura**.

b) Si procede alla sua regolarizzazione catastale, che consiste nell'inserimento in mappa tramite il Tipo Mappale (rilievo con strumento topografico) e la presentazione del DOCFA con la redazione della planimetria catastale. Tale procedura, ha un costo tecnico pari a **1.000,00 euro** per la presentazione del Tipo Mappale, **400,00 euro** per la presentazione del DOCFA, oltre **a 209,00 euro** di spese vive catastali, oltre ad iva e cassa di previdenza.

Inoltre nella planimetria catastale dell'immobile residenziale individuato come particella 88 (ex 42 del catasto terreni) del foglio 28 del Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno nella sezione Pergine Valdarno, un vano di circa 46 mq, è stato dichiarato in corso di ristrutturazione, ma attualmente i lavori sono completati, per cui anche in questo caso deve essere aggiornato il DOCFA. Tale procedura, se autorizzata, visto la complessità del fabbricato da rilevare e restituire

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

graficamente, ha un costo tecnico pari a **800,00 euro** per la presentazione del DOCFA, oltre a **50,00 euro** di spese vive catastali, oltre ad iva e cassa di previdenza.

Infine il sottoscritto fa presente che durante il sopralluogo congiunto con il delegato Matteo Rosso dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, è emerso anche la presenza di altre piccole strutture precarie e di poca consistenza, che in seguito ho verificato essere anch'esse prive di regolarità urbanistica e catastale. Quindi, pur non essendo state sottoposte ad accertamento dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, per essere idonee alla vendita dovranno essere regolarizzate attraverso la loro demolizione, in quanto non sanabili.

Detto tutto ciò, visto la complessità tecnica della situazione, e delle decisioni da prendere (penso soprattutto con il supporto del creditore procedente), e visto anche l'autorizzazione un po' generica del giudice Pieschi del 07/12/2018 ad effettuare le variazioni catastali senza l'indicazione alla specifica richiesta se accampionare cosi come sono le strutture oppure regolarizzarle per la loro demolizione, il sottoscritto si rende disponibile ad essere presente all'udienza del 26/02/2019 alle ore 12.15 per meglio spiegare tali procedure descritte sopra ed evitare di fare procedure doppie, tra l'altro anche molto onerose.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

Quesito n°10 - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica;*

RISPOSTA AL QUESITO N°10

Da un punto di vista urbanistico, lo strumento comunale vigente - ovvero il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico Vigente ed Adottato nell'ambito ex-Pergine, l'area nella quale sono individuati i beni esecutati, ricadono in due specifiche aree del Sistema Territoriale della Collina. La prima identificata come Sottosistema 4 Ambientale paesaggistico dell'ulivo e della vite (tale area è disciplinata dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA-). La seconda come Sottosistema 6 ambientale del Bosco (tale area è disciplinata dall'articolo 27 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA-) (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**estratto del regolamento urbanistico**").

Ad eccezione del fabbricato residenziale, tutti gli altri beni, sono terreni, e quindi per questi si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica. In tale certificato, ogni particella di terreno esecutato viene individuata nel sottosistema specifico (Sottosistema 4 e Sottosistema 6). Inoltre viene anche evidenziato che parte di alcune particelle, in particolare la 39, la 40, la 41 e la 43 del foglio 28, nell'attuale Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigente, ricadono in area definita giardino, aia piazza. Tale precisazione è stata evidenziata, perché (come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica), nel piano adottato, tale classificazione sparirà e diventerà Sottosistema 4 Ambientale paesaggistico dell'ulivo e della vite (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Certificato di Destinazione Urbanistica**").

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

Il fabbricato di civile abitazione, all'interno del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Adottato, ricade anch'esso nel Sottosistema 4 Ambientale paesaggistico dell'ulivo e della vite. Anche per questo bene, nell'attuale Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigente, l'area è inserita come giardino, aia e piazzale, ma come già detto, tale individuazione sparirà con l'adozione definitiva degli strumenti urbanistici.

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

Quesito n°11 - *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d' agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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 dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985, n.47 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

RISPOSTA AL QUESITO N°11

L'esperto - a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), e come anticipato in più risposte nella presente perizia - ha potuto verificare che il fabbricato residenziale pignorato, è sostanzialmente conforme ai progetti e/o quant'altro presentato con i vari titoli abilitativi all'ufficio

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

tecnico del Comune di Laterina Pergine Valdarno, ad eccezione di alcuni dettagli specificati qui di seguito.

Comunque, volendo elencare in maniera cronologicamente progressiva, tutte le pratiche edilizie/urbanistiche che hanno interessato il bene pignorato (costruito prima del settembre 1967) nell'ultimo periodo, abbiamo:

- **Concessione Edilizia n. 428** del 18/04/1989 (pratica edilizia n. 2.021), di ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale, presentata e rilasciata al signor XXXXXXX XXXXXrelativa alla ristrutturazione interna di edificio deruralizzato (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**concessione 428**");

Nel fascicolo non è presente nessun certificato di abitabilità.

Tale concessione edilizia n. 428, rappresenta la documentazione progettuale con "valenza" urbanistica/edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterina Pergine Valdarno.

Per tale concessione, dalla verifica della perfetta "coerenza" della situazione attuale, ovvero a quella dello "Stato dei Luoghi" rilevata dal C.T.U. al momento del sopralluogo, possiamo affermare la **sostanziale conformità** di tutti i vani e di tutte le superfici che compongono l'unità immobiliare pignorata, fatto salve le precisazioni riportate sotto.

- Al piano seminterrato (che nei disegni depositati in comune viene definito come piano terra), come già anticipato, i locali relativi agli appartamenti C e D, nei disegni depositati in Comune, vengono indicati come stalle e cantine, e non sono presenti nemmeno alcune divisioni di tramezzature interne che hanno costituito la camera, il guardaroba ed i bagni di tali alloggi. Inoltre vi è una piccola cantina interrata di circa 8,59 mq completamente interrata con altezza utile di

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306 1

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

circa 195 cm completamente priva di finestre, non presente negli elaborati grafici autorizzati dal Comune.

- Al piano terra (che nei disegni depositati in comune viene definito come piano primo), nei disegni depositati in Comune, sono sbagliate le dimensioni del forno esterno e del bagno adiacente dell'appartamento A, e nell'appartamento B sono sbagliate le dimensioni delle due camere oltre a non essere indicato il piccolo bagno. In questo caso si tratta di errori molto banali e facilmente risolvibili.

Per la regolarizzazione di tali difformità, possiamo subito affermare che i due alloggi denominati C e D posti al piano seminterrato, non possono essere regolarizzati come appartamenti in quanto non rispettano i requisiti igienico sanitari, come per esempio l'altezza utile pari a 270 cm (in quanto i locali dei due alloggi hanno un'altezza nono superiore 265 cm), la sufficiente superficie finestrata e probabilmente, sono anche privi del vespaio di areazione sottostante al solaio.

E' comunque necessario una regolarizzazione urbanistica per sanare tutte le piccole difformità planimetriche difformi da quelle autorizzate.

Quindi per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, dovrà essere presentata una pratica di accertamento di conformità in sanatoria al Comune di Laterina Pergine Valdarno, per il quale il sottoscritto stima un costo complessivo di circa **3.000,00** euro, per la notula professionale e la sanzione amministrativa relativa.

Infine, come già anticipato più volte in questa relazione, per gli annessi esterni privi di autorizzazione edilizia, come la stalla con dimensioni consistenti e la piccola tettoia accertata anche dall'Agenzia del Territorio di Arezzo, oltre anche a qualche piccola capanna e struttura precaria costruita abusivamente sopra ai terreni inclusi nell'atto di pignoramento,

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

il sottoscritto ricorda che non è possibile nessuna sanatoria edilizia per la loro regolarizzazione. Quindi, per rendere conformi tali particelle, è necessario presentare una pratica di demolizione delle stesse al comune, per il quale il sottoscritto stima un costo complessivo di circa **6.000,00** euro, comprensivo della loro demolizione, della notula professionale e dei diritti di segreteria oltre alle sanzioni amministrative relative.

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306

Quesito n°12 - ***Accerti lo stato di possesso del bene***, *con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

RISPOSTA AL QUESITO N°12

Il sottoscritto perito, a seguito del sopralluogo congiunto con il delegato Rossi dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, quale custode del compendio immobiliare pignorato, e dalle verifiche presso lo sportello dell'anagrafe del Comune di Laterina Pergine Valdarno, ha potuto accertare che l'alloggio identificato con la lettera A è utilizzato come dimora dalla signora esecutata XXXXXXX XXXXX, e l'alloggio identificato con la lettera B è utilizzato come dimora dal figlio XXXXXXX XXXXX, nato a Riva del Garda il 12 dicembre del 1979 c.f. BRLMRC79T12H330D.

Inoltre il sottoscritto ha accertato la presenza di un **contratto di affitto di fondo rustico** ai sensi dell'articolo 45 della Legge 203 del 3 maggio 1982, in cui la proprietaria esecutata XXXXXXX XXXXX concede in locazione al figlio i terreni indicati anche nell'atto di pignoramento ed in particolare la particelle distinte al catasto terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno, sezione Pergine Valdarno, al foglio **18**, p.lla **107,** e

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

foglio **19** p.lle 7, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 65, 66, 67. Tale atto è stato redatto presso la Confederazione Italiana Agricoltori di Montevarchi il 3 novembre 2014, con l'assistenza degli stessi per il concedente e dell'Associazione Coltivatori a Contratto Agrario per l'affittuario, e registrato all'Agenzia delle Entrate il 2 dicembre 2014 n. 5143 ST, con validità di otto anni dalla data della stipula, quindi fino al 2 novembre 2022 (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**contratto di affitto**").

Il perito fa comunque notare e precisa che da tale contratto di affitto, è escluso il fabbricato residenziale individuato con la particella 88 al catasto fabbricati (ex particella 42 al catasto terreni dal 17/12/2013).

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

Quesito n°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 non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

RISPOSTA AL QUESITO N°13

L'esperto ha provveduto ad acquisire il certificato di stato libero della signora XXXXXXX XXXXXXX rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Laterina Pergine Valdarno in data 15/01/2019, in cui viene attestato lo stato libero della signora esecutata (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**certificato di stato libero**").

La signora XXXXXXX XXXXXXX (esecutata), risulta essere vedova a seguito della morte del marito XXXXXXX XXXXX nel 2005.

Precedentemente il suo matrimonio con il signor XXXXXXX XXXXXXXi, come specificato nella risposta al quesito numero due, era stato fatto in regime di separazione dei beni.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N°14

Visto quanto "detto" dall'esperto nelle risposte ai quesiti 12 e 13, il presente quesito non necessita di risposta.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N°15

L'esperto, ha verificato che l'unità abitativa pignorata è dotata di impianto elettrico, idrico.

In particolare abbiamo:

IMPIANTO ELETTRICO - L'impianto elettrico dei quattro alloggi e delle cantine, risulta essere del tipo sottotraccia, con quadri elettrici e "scatole" per "prese" ed "interruttori" elettrici; le prese e gli interruttori nell'appartamento denominato B sono della serie Matix della BTICINO, di ultimo modello, mentre dalle altre parti sono sempre della ditta BTICINO, ma di un modello in alluminio anodizzato molto più vecchio.

I punti luce prevalenti sono centrati in ogni stanza. Tutto sostanzialmente in buone condizioni ad eccezione delle cantine dove l'impianto in diversi casi è fuori traccia e un po' improvvisato.

Per entrambi i piani, l'impianto elettrico è funzionante e allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica (ENEL), con una specifica/propria utenza di tipo domestico (con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico che viene effettuato - localizzato al cancello d'ingresso della proprietà, incassato in una colonna in muratura).

Naturalmente da tale contatore vi è anche la distribuzione elettrica per la stalla.

IMPIANTO IDRICO – Sia il fabbricato residenziale composto dai quattro alloggi e dalle cantine, che l'attività del maneggio e del ricovero dei

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306 1

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

cavalli, sono serviti da acqua proveniente da pozzo esistente. Le condutture dell'acquedotto attualmente risultano essere molto distanti dalla proprietà e dai terreni in oggetto. L'impianto idrico è perfettamente funzionante.

IMPIANTO TERMICO – I quattro alloggi denominati A, B, C e D, attualmente sono privi di riscaldamento. Soltanto l'appartamento B, è stato predisposto con radiatori in alluminio per essere alimentati da un generatore termico a legna (stufa o camino), che al momento del sopralluogo non è ancora stato istallato.

Quindi per riscaldare le stanze di questi alloggi vengono utilizzati i camini presenti in molte stanze e ben funzionanti, oltre a degli apparecchi elettrici per la diffusione di aria calda, come ad esempio nei bagni etc.

Dunque, da quando emerso durante il sopralluogo effettuato e descritto per i vari impianti, l'esperto non considera alcun costo specifico per l'adeguamento di ogni singolo impianto, come ad esempio l'impianto elettrico delle cantine o dell'impianto di riscaldamento negli alloggi, ma delle sue "caratteristiche" e livello di manutenzione e conservazione, ne terrà conto nella valutazione estimativa complessiva del bene in oggetto.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N°16

Come descritto precedentemente, visto che i beni pignorati sono costituiti da un grande fabbricato residenziale costituito da quattro alloggi e circa 53 ettari di terreno, fisicamente sarebbe possibile la creazione anche di più lotti per la messa all'asta, soprattutto per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno. Il sottoscritto però ritiene opportuno che questi siano valutati e considerati ai fini della "futura" vendita coattiva, come "inclusi" in un "Lotto Unico", in quanto (vista anche la morfologia dei terreni) vi sarebbero sicuramente delle problematiche

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020111006330 61

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

legate alla creazione dei diritti di passo per l'accesso ai vari lotti, ma soprattutto perché si andrebbe a svalorizzare e quindi a sminuire il valore complessivo dell'intero complesso a fronte di piccoli somme di denaro da ricavare dai singoli lotti di terreno venduti separatamente.

Inoltre l'esperto ricorda che tale considerazione tiene conto anche della tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato, e della tipologia dei beni esecutati come originariamente acquistati dal debitore con attitudine ad azienda agraria. Decurtandone alcune porzioni, si rischierebbe di perderne la funzionalità complessiva.

Pertanto, i beni esecutati nella presente procedura esecutiva, sono considerati dal sottoscritto, da un punto di vista commerciale, come "Lotto Unico" predisposto per la vendita coattiva.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020111006330 61

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

Quesito n°17 - *Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.*

*Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.*

*Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

RISPOSTA AL QUESITO N°17

L'esperto, al fine della determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, ritiene che il criterio di stima più appropriato per tale valutazione, sia quello sintetico comparativo.

VALUTAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE

Questo metodo di stima, nel caso di fabbricati, si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni immobiliari

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

aventi caratteristiche similari ed ubicati nella medesima zona; assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie.

Il procedimento consisterà nel determinare prima il più probabile valore di mercato dell'immobile considerato nella sua condizione di ordinarietà, per poi eseguire le eventuali aggiunte o detrazioni "economico/estimative" al fine di riportare il loro valore nelle reali condizioni in cui questo si trova momento della valutazione.

Il valore al metro quadrato (al mq.) della superficie che compone il fabbricato, sarà così riferito e moltiplicato per il valore determinato dalla sommatoria delle superfici lorde delle varie stanze che compongono le unità abitative stesse. Ovviamente nella determinazione del valore unitario al mq. della superficie, si terranno in debita considerazione ulteriori parametri, quali le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa oggetto di stima. Tra queste, la tipologia del fabbricato nella sua interezza, la sua destinazione d'uso, le caratteristiche relative alla distribuzione interna dei locali, le finiture presenti, lo stato di consistenza, l'epoca di costruzione, il suo stato di manutenzione/conservazione, la presenza di un resede esclusivo, la mancanza di impianto di riscaldamento, così come a tante altre specificità che sono proprie nel fabbricato interessato dalla presente stima.

Per quanto riguarda i locali degli alloggi individuati con la lettera "C" e "D", dato che non possono essere sanabili come appartamenti, in questa valutazione economica, verranno considerati alla stregua di locali seminterrati ad uso di cantina ben rifiniti.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

Tenuto quindi in considerazione le caratteristiche dell'immobile, il suo stato di conservazione/manutenzione, il valore al mq. di superficie lorda da applicare, si considera pari a:

- € **900,00** (novecento,00 Euro) per l'alloggio denominato "A";
- € **1.000,00** (mille,00 Euro) per l'alloggio denominati "B";
- € **550,00** (cinquecentocinquanta,00 Euro) per i locali denominati "C", valutati come una superficie da cantina quasi completamente fuori terra, ben rifinita e ben illuminata;
- € **450,00** (quattrocentocinquanta,00 Euro) per i locali denominati "D", valutati come una superficie da cantina ben rifinita;
- € **300,00** (trecento,00 Euro) per le cantine;

Per la consistenza della superficie lorda abitabile del fabbricato pignorato, è stato fatto riferimento al contenuto della Norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. 138/98, allegato C. Quindi la consistenza è stata calcolata in base al 100% della superficie lorda dell'immobile, ed il 30% dei loggiati, cosi ripartito:

A - mq. **243,72** per l'appartamento "A" al piano terra;
B - mq. **14,81** per il loggiato dell'appartamento "A" al piano terra;
C - mq. **134,99** per l'appartamento "B" al piano terra;
D - mq. **10,64** per il loggiato dell'appartamento "B" al piano terra;
E - mq. **85,06** per l'appartamento "C" al piano seminterrato;
F - mq. **38,55** per l'appartamento "D" al piano seminterrato;
G - mq. **173,53** per le cantine al piano seminterrato;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

Pertanto il valore complessivo del fabbricato residenziale, si considera nel seguente modo:

	destinazione	mq lordi	%	costo al mq	costo totale
A	appartamento "A"	243,72	100%	€ 900,00	**€ 219.348,00**
B	loggiato appartamento "A"	14,81	30%	€ 900,00	**€ 3.998,70**
C	appartamento "B"	134,99	100%	€ 1.000,00	**€ 134.990,00**
D	loggiato appartamento "B"	10,64	30%	€ 1.000,00	**€ 3.192,00**
E	appartamento "C" (valutato come cantina bene rifinita)	85,06	100%	€ 550,00	**€ 46.783,00**
F	appartamento "D" (valutato come cantina bene rifinita)	38,55	100%	€ 450,00	**€ 17.347,50**
G	cantine	170,53	100%	€ 300,00	**€ 51.159,00**
				VALORE ORDINARIO	**€ 476.818,20**

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

La prima detrazione è dettata dai costi stimati per l'eliminazione degli abusi edilizi, e della loro demolizione, stimati in circa **9.000,00** euro (3.000,00 + 6.000,00).

La seconda detrazione, come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 15%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

Per cui, per la **prima detrazione** abbiamo:

9.000,00 euro ;

Per la **seconda detrazione** abbiamo:

valore seconda detrazione = euro 476.818,20 x 15 % = euro **71.522,73**

Pertanto al valore complessivo ordinario, saranno considerate tali detrazioni.

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni

In cifre:

€ 476.818,20 - € 9.000,00 - € 71.522,73 = **€ 396.295,47**

VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI

L'esperto, al fine della determinazione anche del valore di mercato dei terreni oggetto di stima, precedentemente descritti, ritiene che il criterio di stima più appropriato per tale valutazione sia quello sintetico comparativo. Questo metodo di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni immobiliari aventi caratteristiche similari ed ubicati nella medesima zona; assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie catastale di tali aree.

Come indicato nel quesito venti della presente perizia, per la determinazione del valore degli annessi precedentemente citati non sanabili, come la stalla e le strutture abusive poste su tali terreni, verrà considerato soltanto il valore del terreno.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

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

Nel procedere con la comparazione, è stato tenuto conto della media delle quotazioni dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) Anno 2017.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Secondo tali tabelle, nella Regione Agraria n.4 Colline Valdarno (dov'è collocato il Comune di Latrina Pergine Valdarno, insieme ai comuni di Bucine, Capolona, Castelfranco Piandiscò, Castiglion Fibocchi, Cavriglia, Loro Ciuffenna, Montevarchi, San Giovanni, Terranuova Bracciolini), abbiamo i seguenti valori agricoli:

- Bosco misto e bosco ceduo = € **4.000,00** per ettaro, pari a € **0,40** al mq;
- Uliveto = € **17.000,00** per ettaro, pari a € **1,70** al mq;
- Pascolo cespuglio € **3.100,00** per ettaro, pari a € **0,31** al mq;
- Seminativo ordinario e arborato = € **6.500,00** per ettaro, pari a € **0,65** al mq;

Per tanto avremo:

Foglio	Mapp.	Porz.	Qualità	Superf. mq	Valore al mq	Valore totale
18	107		Bosco Misto	5.860	€ 0,40	€ 2.344,00
28	7		Bosco Misto	2.180	€ 0,40	€ 872,00
28	11		Bosco Ceduo	154.100	€ 0,40	€ 61.640,00
28	15		Seminativo	1.760	€ 0,65	€ 1.144,00

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

28	17		Bosco Misto	420	€	0,40	€	168,00
28	18		Seminativo	12.700	€	0,65	€	8.255,00
28	19		Seminativo	9.820	€	0,65	€	6.383,00
28	20		Seminativo Arborato	27.860	€	0,65	€	18.109,00
28	21		Seminativo	5.170	€	0,65	€	3.360,50
28	22		Bosco Ceduo	20.850	€	0,40	€	8.340,00
28	23		Bosco Ceduo	50.630	€	0,40	€	20.252,00
28	24		Bosco Misto	18.210	€	0,40	€	7.284,00
28	25		Uliveto	17.080	€	1,70	€	29.036,00
28	26		Bosco Misto	8.290	€	0,40	€	3.316,00
28	27		Seminativo	4.010	€	0,65	€	2.606,50
28	28	AA	Bosco Misto	30	€	0,40	€	12,00
28	28	AB	Seminativo	400	€	0,65	€	260,00
28	29		Seminativo	5.800	€	0,65	€	3.770,00
28	30	AA	Seminativo	5.000	€	0,65	€	3.250,00
28	30	AB	Uliveto	3.680	€	1,70	€	6.256,00
28	31		Seminativo	2.470	€	0,65	€	1.605,50
28	32	AA	Uliveto	6.340	€	1,70	€	10.778,00
28	32	AB	Seminativo	10.000	€	0,65	€	6.500,00
28	33		Seminativo	750	€	0,65	€	487,50
28	34		Bosco Misto	2.180	€	0,40	€	872,00
28	35		Bosco Misto	820	€	0,40	€	328,00
28	36		Pascolo Cespuglio	350	€	0,31	€	108,50
28	37		Seminativo	1.070	€	0,65	€	695,50
28	38		Seminativo	11.910	€	0,65	€	7.741,50
28	39	AA	Seminativo	300	€	0,65	€	195,00
28	39	AB	Uliveto	1.290	€	1,70	€	2.193,00
28	40	AA	Uliveto	1.570	€	1,70	€	2.669,00
28	40	AB	Seminativo	2.500	€	0,65	€	1.625,00
28	41		Area Fab DM	1.130	€	-	€	-
28	43		Uliveto	7.080	€	1,70	€	12.036,00
28	44	AA	Seminativo	4.000	€	0,65	€	2.600,00
28	44	AB	Uliveto	5.010	€	1,70	€	8.517,00
28	45		Seminativo	4.310	€	0,65	€	2.801,50
28	47		Bosco Misto	56.650	€	0,40	€	22.660,00
28	48		Bosco Misto	9.860	€	0,40	€	3.944,00
28	49		Pascolo Cespuglio	5.040	€	0,31	€	1.562,40
28	65		Bosco Misto	1.830	€	0,40	€	732,00
28	66		Bosco Misto	2.810	€	0,40	€	1.124,00
28	67		Bosco Ceduo	37.870	€	0,40	€	15.148,00

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306

TOTALE VALORE ORDINARIO

Con la sommatoria dei valori di ogni singola particella di terreno, derivata dalla quotazione dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio abbiamo:

Valore totale ordinario terreni = **293.581,40 euro**

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Per la detrazione, come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore ordinario dei terreni, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 10%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

Per cui, abbiamo:

valore detrazione = euro 293.581,40 x 10 % = euro **29.358,14**

Pertanto al valore complessivo ordinario dei terreni, sarà considerata tale detrazione.

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale dei terreni, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazione

In cifre:

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

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

€ 293.581,40 - € 29.358,14 = **€ 264.223,26**

CALCOLO VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo dei beni esecutati sarà dato dalla somma del valore di mercato del fabbricato residenziale e del valore di mercato dei terreni agricoli adiacenti, in cifre:

396.295,47 euro + 264.223,26 = € 660.518,73

Per cui, il valore complessivo dell'unico lotto dei beni esecutati per vendita coattiva, costituiti da fabbricato residenziale e dai lotti di terreno agricolo circostanti, corrisponderà (essendo esecutati per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a **€ 660.000,00** (seicentosessantamila,00 Euro).

VALORE TOTALE = € 660.000,00

In questa valutazione, sono esclusi i costi relativi alla regolarizzazione catastale indicati nella risposta al quesito numero nove.

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc810201100633061

Quesito n°18 - *Se l'immobile è* ***pignorato solo pro-quota:***

- Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;

- Verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- In caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- Se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

RISPOSTA AL QUESITO N°18

Visto che l'unità immobiliare interessata dalla presente stima risulta essere pignorata per l'intero, il presente quesito non necessita di risposta.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020111006330 61

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N°19

Non essendo pignorato soltanto la nuda proprietà, il presente quesito non necessita risposta.

Quesito n°20 – *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno;*

RISPOSTA AL QUESITO N°20

Come richiesto, nel caso degli abusi non sanabili descritti sopra, il sottoscritto, nel calcolo del più probabile valore di mercato del compendio esecutato, è stato indicato il valore del terreno e conteggiato anche i costi per la demolizione degli abusi.

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7cf0789dc2bdc81020110063306l

Allegati:

- planimetria catastala f 28 p.lla 88;
- estratto di mappa foglio 18 e foglio 28;
- visure catastali;
- accertamenti catastali;
- concessione edilizia 428;
- atto Notaio XXXXX XXXXX;
- aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità;
- estratto del regolamento urbanistico;
- certificato di destinazione urbanistica;
- certificato di stato libero;
- contratto d'affitto;
- documentazione fotografica esterna;
- documentazione fotografica interna;
- documentazione fotografica abusi edili non sanabili;
- Allegato M _ Numero di recapito telefonico di soggetto in possesso delle chiavi dei beni esecutati;

Laterina, 22/01/2019

IL C.T.U.

(Architetto **Massimo Gennai**)

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ed7c0789dc2bdc810201100633061