

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari

---

Esecuzione Immobiliare n. 310/2019 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Lucia BRUNI**

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

---

**Banca** [REDACTED]

VS

[REDACTED]

---

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- PERIZIA ANONIMA.

**ALLEGATO**

**08**

Arezzo, 24 Novembre 2022

L' Esperto  
Geom. Luca Lepri



---

TRIBUNALE DI AREZZO  
Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari

---

Esecuzione Immobiliare n. 310/2019 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Lucia BRUNI**

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

---

[REDACTED]

Vs

[REDACTED]

---

\*\*\*\*\*

L'Ill.mo Giudice, **Dott. ssa Elisabetta Rodinò di MIGLIONE**  
(sostituita in data 01.08.2022 dalla Ill.ma **Dott. ssa Lucia Bruni**),  
con decreto del 29.09.2021, nominava lo scrivente, **Geom. Luca  
Lepri**, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Libia  
nr. 5, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della  
Provincia di Arezzo con nr. 1499, **valutatore certificato ISO  
17024 nr. 45-B02 CEPAS, certificato REV-I/IsIVI/2019/55**,  
esperto per la valutazione dei beni pignorati di cui all'Esecuzione

Immobiliare nr. 310/2019 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro i sigg. [REDACTED].

In data 04.10.2021, lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di:

- inviare entro il termine perentorio di 30 giorni prima dell'udienza, il proprio elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, e all'IVG di Arezzo, Siena e Montepulciano. Udienza inizialmente fissata per il giorno **27.04.2022, successivamente**, tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del 24.03.2022, **differita al 05.10.2022**, e in ultimo, a seguito di istanza di proroga del sottoscritto del 01.09.2022, **posticipata** alla data del **17.01.2023**;
- depositare almeno 15 giorni prima dell'udienza, il proprio elaborato peritale comprensivo di allegati, tramite il processo civile telematico.

#### **Quesito nr. 1**

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

particolare verificare:

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

### Risposta Quesito nr. 1

La documentazione consegnatami al conferimento dell'incarico, consiste nel **Certificato Notarile redatto in data 18.12.2019** dal **Dott. Candore Carmelo**, Notaio in Arcisate (VA), **attestante le risultanze** delle visure catastali e dei registri immobiliari. Esaminando il suddetto Certificato Notarile risulta **correttamente individuato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione**, in relazione ai dati catastali e registri immobiliari, nonché la **corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati** indicati nell'atto di pignoramento. Visionata la documentazione, risulta che **l'atto giudiziario di pignoramento immobili, trascritto in data 11/12/2019** ai n.ri 14150/19633, a favore della [REDACTED] contro i sigg. [REDACTED], per la **quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno**, è relativo al bene posto in Comune di [REDACTED], [REDACTED], catastalmente così individuato:

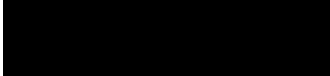

**NCEU del Comune di** [REDACTED]

Dalla **disamina** della nota di trascrizione del suddetto **pignoramento immobiliare, non risulta pignorato** il seguente BCNC (bene comune non censibile), catastalmente così individuato:

**NCEU del Comune di** [REDACTED]

Tale bene, identifica il **resede perimetrale** al condominio,

**l'ingresso ed il vano scale** che si sviluppa dal piano terreno fino alla soffitta, nonché la piccola costruzione realizzata in aderenza al fabbricato, a sud del fabbricato condominiale, articolantesi in due distinti locali adibiti a **centrale termica** (nei quali si trovano le caldaie del riscaldamento dei due appartamenti che compongono il fabbricato, a servizio degli stessi). Il tutto come riscontrabile dall'elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni, uniti alla presente con allegato nr. 02. **Le visure ipotecarie allegate risultano complete.** La documentazione catastale prodotta agli atti manca della planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, pertanto, ho direttamente provveduto a reperire tale documentazione.

Il bene pignorato, è pervenuto agli esecutati   
, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno, tramite **atto di compravendita** del **21.09.2007**, a firma del **Dott. Marcello Zazzaro**, Notaio in Bibbiena, Rep. 25.275, Racc. 6.597, **trascritto** in data 25.09.2007, R.P. 12854. Atto di provenienza unito alla presente con allegato nr. 01.

**Sulla base delle verifiche effettuate si rileva la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.**

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 2**

**Integri** la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata

all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b)  
**anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di**  
**provenienza al debitore dell'immobile pignorato;**

**Risposta Quesito nr. 2**

Al riguardo, **lo scrivente ha provveduto** ad acquisire l'attuale **planimetria catastale**, individuante il bene oggetto di esecuzione immobiliare, rispettivamente depositata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo con frazionamento e fusione del **10.12.2003** protocollo AR0188785. Inoltre, sono stati reperiti **certificati catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa catastale**, uniti alla presente con allegato nr. 02.

A seguito delle **indagini e verifiche effettuate presso l'archivio storico del Comune di [REDACTED]**, è emerso **il fabbricato comprendente il cespite immobiliare pignorato è stato edificato** in data antecedente il 01.09.1967, in forza del seguente titolo autorizzativo:

- **Licenza Edilizia P.E. nr. 91/66** rilasciata dal Comune di Bibbiena in data **10.08.1966**. Titolo edilizio originario inerente la costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione disposto su due piani fuori terra e sottotetto, comprendente un appartamento a piano. Si precisa, che con protocollo nr. 013540 del 30.12.1974 è stata deposita una pratica edilizia, al fine di evidenziare l'opera così come effettivamente realizzata, in variante alla originaria L.E.

91/66.

Il fabbricato comprendente il compendio pignorato **è stato reso abitabile** con **Autorizzazione di Abitabilità** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bibbiena in data **13.03.1975**, con indicazione di ultimazione dei lavori nell'agosto del 1967.

Si precisa inoltre, che la porzione al piano terra del medesimo fabbricato condominiale, non eseguita e di altra proprietà, è stata oggetto di interventi edilizi realizzati in forza della Concessione Edilizia nr. 31 del 12.03.2001 e successiva Concessione Edilizia in variante nr. 90 del 21.09.2001. Gli elaborati grafici di detti titoli autorizzativi, hanno riportato indirettamente, a livello planovolumetrico, l'ingombro e dimensioni dell'intero fabbricato, nonché le porzioni condominiali (vano scala, centrale termica e resede), comuni anche al bene pignorato.

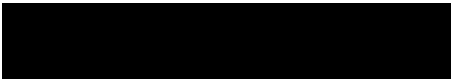
Con successivo **"Attestato di Conformità Urbanistica"** rilasciato del [REDACTED], a firma del [REDACTED]

[REDACTED] dell'ufficio edilizia privata, viene **attestata** la **regolarità urbanistica** dell'intero **fabbricato** comprendente il bene pignorato, in quanto edificato in data antecedente il 01.09.1967, periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge nr. 765 del 6 agosto 1967. In riferimento a detto Attestato di Conformità, sulla base dei riscontri e verifiche effettuate presso il competente ufficio tecnico comunale, è emerso, seppur corretto nei contenuti, che è privo di valenza e ufficialità, in quanto risulta firmato da un tecnico comunale in qualità di "responsabile del procedimento",



anziché dal "**dirigente/direttore**" dell'ufficio edilizia.

Pratiche edilizie sopra elencate, Autorizzazione di Abitabilità e Attestato di Conformità Urbanistica comunale, uniti alla presente con allegato nr. 03.

Come già precisato, il bene pignorato, è pervenuto agli esecutati , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno, tramite **atto di compravendita** del **21.09.2007**, a firma del **Dott. Marcello Zazzaro**, Notaio in Bibbiena, Rep. 25.275, Racc. 6.597.

Atto di provenienza unito alla presente con allegato nr. 01.

\*\*\*\*\*

### **Quesito nr. 3**

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

### **Risposta Quesito nr. 3**

**Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli** interessanti il bene oggetto di esecuzione, **alla data del 09.11.2022**, risultano essere le seguenti:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **Ipoteca Volontaria** del 25.09.2007, R.P. n. 4943, R.G. n. 20885, di complessivi € 220.000,00 a garanzia di un capitale di € 110.000,00.

Beni:

NCEU del Comune di [REDACTED]  
[REDACTED]

A favore:

-

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

Contro:

-

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

-

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **Pignoramento Immobiliare** del 11.12.2019, R.P. n. 14150, R.G. n. 19633, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 26.11.2019, Rep. 3801.

Beni:

NCEU del Comune di [REDACTED]

- [REDACTED].

A favore:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

Contro:

- [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Dalle verifiche ed indagini effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Note iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli unite alla presente con allegato nr. 05.

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 4**

**Accerti l'esistenza di *vincoli* o *oneri* di natura condominiale**

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

#### **Risposta Quesito nr. 4**

Dalle indagini e verifiche effettuate, sulla base delle informazioni ricevute, per il **cespite** oggetto di esecuzione **non risulta** essere **costituito un condominio**.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 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 Quesito nr. 5**

Dalla verifica presso l'Agenzia del territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, delle visure ipotecarie e delle formalità pubblicate **non risulta l'esistenza** di diritti demaniali o usi civici **affidenti** il **cespite immobiliare** oggetto di esecuzione.

\*\*\*\*\*

### Quesito nr. 6

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

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

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

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

### Risposta Quesito nr. 6

Le **formalità non opponibili** all'acquirente sono **elencate** in risposta al **quesito nr. 3**. Si precisa, da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, **che** i costi fissi per la loro cancellazione, alla data odierna sulla base delle vigenti direttive, risultano essere i seguenti:

- **Cancellazione Nota Ipoteca Volontaria** del 25.09.2007, R.P. n. 4943.  
Pagamento: € 35,00 tassa ipotecaria.
- **Cancellazione Nota Pignoramento Immobiliare** del 11.12.2019, R.P. n. 14150.  
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria.

A seguito delle **verifiche effettuate** presso la **Cancelleria Civile** del Tribunale di Arezzo, **non risultano pendenti cause relative** a domande trascritte, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato, o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile. Per quanto concerne le **difformità urbanistico-catastali si rimanda** a quanto specificato e dettagliato in risposta ai successivi **quesiti nr. 11 e nr. 9**.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 7**

**Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala;**

caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.); Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

#### Risposta Quesito nr. 7

Il **compendio immobiliare oggetto di pignoramento** è sito nel **Comune di** [REDACTED], costituito da una **porzione immobiliare di civile abitazione** posta al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni, corredata da **vano soffitta** al piano secondo e **resede esclusivo** al piano terra. Il tutto integrato da diritto di comproprietà sulle parti comuni.

Il **fabbricato plurifamiliare** comprendente il cespite pignorato, è **posto in zona suburbana della città di** [REDACTED], a nord del centro storico dal quale dista circa 5 km, area urbana posta lungo l'importante arteria viaria quale la S.R. 142, area di impianto storico, successivamente **sviluppatasi** negli **anni '60 e '70**, **caratterizzata** dalla presenza di **fabbricati residenziali, commerciali e produttivi**. La zona, dal punto di vista del mercato immobiliare, risulta mediamente appetibile in quanto unisce alla semicentralità

dell'area, facilmente raggiungibile, avente un contesto medio, un buon livello di servizi sia pubblici che privati posti nelle immediate vicinanze. **Il complesso condominiale**, avente accesso diretto dalla pubblica viabilità quale [REDACTED], ha una destinazione residenziale, è **disposto su due piani fuori terra oltre soffitta, ed è integrato** da area esterna (in parte BCNC), e centrale termica condominiale. La **struttura portante è intelaiata costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato**; i **solai** sono in **latero cemento**; la **copertura** è a capanna con falde inclinate e struttura portante in travi Varese in c.a.p. e tavelloni di laterizio. La **tamponatura esterna** è in **laterizio** con struttura intelaiata in c.a. a vista e **rivestimento in piastrelle effetto "mattoncini"**. Il resede esterno è in parte adibito a ingresso al fabbricato e camminamento perimetrale a comune, ed in parte a giardini, rispettivamente in proprietà esclusiva alle due unità che compongono il fabbricato. Il lotto risulta recintato su quattro lati con relativi accessi pedonali e carrabili lungo la pubblica viabilità. L'ingresso e il camminamento perimetrale del fabbricato presentano una finitura in **mattonelle di cls**; la pavimentazione del vano scale condominiale è in mattonelle di graniglia e in **marmo trani** il rivestimento degli scalini; i pluviali e i discendenti della copertura sono in **rame**. Lo stato manutentivo dell'edificio comprendente il bene periziato, nel suo insieme risulta essere **sufficiente**. L'ingresso all'unità pignorata avviene dal vano scala condominiale, raggiungibile percorrendo un breve tratto di camminamento



condominiale, dipartente da Via Michelini. **Il bene periziato**, avente ingresso laterale sinistro per chi percorrendo le scale arriva al rispettivo pianerottolo, **è attualmente composto da ingresso, salotto, cucina, tre camere, due servizi igienici ed un balcone al piano primo; vano soffitta al piano secondo** raggiungibile dal vano scala condominiale. Il tutto **integrato** da **resede esclusivo** posto sul lato ovest del fabbricato (lato destro per chi accede al compendio dalla strada), e **diritti di comproprietà** sulle **parti comuni** del complesso edilizio (censite con sub. 8), quali l'ingresso al lotto e il camminamento perimetrale, la centrale termica posta sul retro (lato sud), e il vano scale condominiale. Come già precisato, detti BCNC censiti con sub. 8, non risultano pignorati. **I divisori interni** dell'appartamento sono **in laterizio** e tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono **intonacati e tinteggiati**; la **cucina e i servizi igienici** hanno un rivestimento in **piastrelle di ceramica**; la **pavimentazione** interna è in monocottura per tutti i vani. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo dotati di avvolgibili; il finestrone della cucina è dotato di doppio infisso metallico con vetro singolo; gli infissi interni e il portone d'ingresso dell'appartamento sono in legno tamburato; il portone d'ingresso condominiale è in alluminio e vetro. **Le altezze interne utili** sono pari a **3,06 mt** su tutti i vani; variabili da **3.06 mt a 2.96 mt** su di un servizio igienico vista la presenza di uno scalino interno. L'unità immobiliare è dotata di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica privata

allacciata alla condotta fognaria comunale e **termico autonomo** con caldaia murale "BAXI ECO COMPACT 24 F", posta nella centrale termica condominiale esterna, sul retro del fabbricato (nello specifico la porzione più esterna della c.t.). **A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle verifiche effettuate, lo stato manutentivo interno risulta essere sufficiente/mediocre;** le finiture interne utilizzate ed i materiali impiegati risultano vetusti, in parte risalenti all'epoca di realizzazione ed in parte agli anni '80/'90. Si evidenziano forme diffuse di condense e muffe sulle pareti interne dei vani, in special modo nella cucina, su di un servizio igienico e su di una camera lungo la canna fumaria interna. Alcune mattonelle risultano sollevate/distaccate dal sottofondo. Inoltre, sulla base di quanto riferito dagli esecutati in fase di sopralluogo, un servizio igienico (quello a confine con il vano scale e la camera), risulta inutilizzato a causa di perdite delle tubazioni, così come l'impianto termico dell'abitazione inutilizzato anch'esso a causa di perdite dell'impianto. Il riscaldamento dell'unità è attualmente garantito da una stufa a pellet posta nel corridoio della zona notte. In merito, su detti impianti, si precisa che non è stato possibile effettuare ulteriori verifiche, più approfondite e quindi invasive, anche a causa dell'impossibilità di accedere ai locali sottostanti di altra proprietà ed esterni alla procedura esecutiva. **La soffitta posta al piano secondo,** accessibile dal vano condominiale, è composta **da un unico vano** con altezze variabili da **0,70 mt a 2,06 mt** (sotto trave). La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e le pareti

risultano intonacate. La porta d'ingresso è il legno tamburato e gli infissi esterni sono metallici con vetro singolo. La soffitta risulta dotata del solo impianto elettrico. **Lo stato manutentivo interno risulta essere sufficiente/mediocre**; le finiture interne utilizzate ed i materiali impiegati sono risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, ed inoltre si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

*Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

#### La superficie interna lorda include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;*
- i pilastri/colonne interni;*
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);*
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;*

#### e non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;*

-il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;

-i balconi, terrazzi e simili;

-lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);

-i vani ad uso comune.

Tale metodologia viene applicata ricavandola dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dal codice delle valutazioni immobiliari edito da ABI e Tecnoborsa. Così dicendo, le consistenze del bene oggetto di esecuzione immobiliare, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti:

Compendio Immobiliare Pignorato [REDACTED]			
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie SIL</b>
6	1	Appartamento	117 mq
6	1	Balcone	4 mq
6	2	Soffitta	121 mq
6	T	Resede	79 mq

Il cespite immobiliare pignorato risulta catastalmente così identificato:

[REDACTED]

Fg.	P.Ila	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Totale / Totale e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/3	3	7 vani	174/175	€ 361,52

Indirizzo:

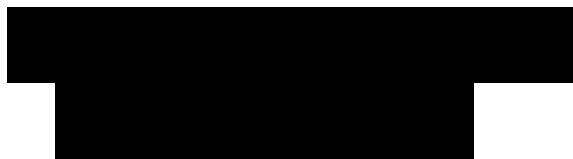
[REDACTED]

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

\*\*\*\*\*

individuato:



Tale bene, che segue come BCNC la proprietà esecutata, identifica il **resede perimetrale** al condominio, **l'ingresso ed il vano scale** che si sviluppa dal piano terreno fino alla soffitta, nonché la piccola costruzione realizzata in aderenza al fabbricato, a sud del fabbricato condominiale, articolantesi in due distinti locali adibiti a **centrale termica**. Il tutto come riscontrabile dall'elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni, uniti alla presente con allegato nr. 02.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 9**

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

#### **Risposta Quesito nr. 9**

**Dai sopralluoghi effettuati, sono state rilevate, rispetto a** quanto riportato nell'attuale planimetria catastale rispettivamente depositata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo con frazionamento e fusione del **10.12.2003** protocollo AR0188785, **le seguenti difformità:**

- I divisori interni e parte delle aperture interne ed esterne

dell'appartamento presentano modeste traslazioni pressoché irrilevanti;

- Su di un servizio igienico è presente uno scalino con relativa porzione di pavimentazione posta ad una quota superiore;
- L'altezza massima interna della soffitta al piano secondo risulta essere pari a 2,06 mt (sotto trave), anziché 2,70 mt come erroneamente indicato in planimetria catastale;
- Le tre "finestrelle" poste nella parte inferiore della soffitta risultano tamponate.

Ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n.78 del 31.05.2010, convertito nella L. 122/2010 e precedente art. 29 della L. 52 del 27.02.1985 è previsto in caso di trasferimento coattivo di immobili la corretta identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la loro rispondenza allo stato dei luoghi. **In riferimento alle sopra elencate difformità**, e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, **si precisa quanto segue:**

- Le difformità catastali interessanti il bene eseguite, previa regolarizzazione urbanistica delle difformità edilizie riscontrate, potranno essere oggetto di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto DOCFA, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Così dicendo, **vista** la **preventiva** e necessaria **regolarizzazione urbanistica** delle **difformità edilizie** riscontrate (come meglio specificato in risposta al successivo quesito nr. 11), e considerato

che dette difformità catastali **non alterano la rendita catastale** del bene, **non** si è ritenuto **opportuno** procedere con **l'aggiornamento catastale** del cespite immobiliare oggetto di pignoramento. Per **l'aggiornamento** planimetrico catastale **complessivo**, è previsto un onere, comprensivo di spese tecniche, pari ad **€ 500,00** oltre imposte accessorie.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 10**

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

#### **Risposta Quesito nr. 10**

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti la suddetta area sono le seguenti:



#### **REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

La particella ricade:

- Totalmente in Zona B2. 2 – Insediamenti residenziali densi a elementi isolati, di cui all'art. 15 della NTA vigenti.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 11**

***Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione***



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

#### **Risposta Quesito nr. 11**

A seguito delle **indagini e verifiche effettuate presso l'archivio storico del [REDACTED]**, è emerso **il fabbricato comprendente il cespite immobiliare pignorato è stato edificato** in data antecedente il 01.09.1967, in forza del seguente titolo autorizzativo:

- **Licenza Edilizia P.E. nr. 91/66** rilasciata dal Comune di Bibbiena in data **10.08.1966**. Titolo edilizio originario inerente la costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione disposto su due piani fuori terra e sottotetto, comprendente un appartamento a piano. Si precisa, che con protocollo nr. 013540 del 30.12.1974 è stata deposita una pratica edilizia, al fine di evidenziare l'opera così come effettivamente realizzata, in variante alla originaria L.E.

91/66.

Il fabbricato comprendente il compendio pignorato **è stato reso abitabile** con **Autorizzazione di Abitabilità** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bibbiena in data **13.03.1975**, con indicazione di ultimazione dei lavori nell'agosto del 1967.

Si precisa inoltre, che la porzione al piano terra del medesimo fabbricato condominiale, non eseguita, è stata oggetto di interventi edilizi realizzati in forza della Concessione Edilizia nr. 31 del 12.03.2001 e successiva Concessione Edilizia in variante nr. 90 del 21.09.2001. Gli elaborati grafici di detti titoli autorizzativi, hanno riportato indirettamente, a livello planovolumetrico, l'ingombro e dimensioni dell'intero fabbricato, nonché le porzioni condominiali (vano scala, centrale termica e resede), comuni anche al bene pignorato.

Con successivo **"Attestato di Conformità Urbanistica"** rilasciato del [REDACTED], a firma del [REDACTED]

[REDACTED] dell'ufficio edilizia privata, viene **attestata** la **regolarità urbanistica** dell'intero **fabbricato** comprendente il bene pignorato, in quanto edificato in data antecedente il 01.09.1967, periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge nr. 765 del 6 agosto 1967. In riferimento a detto Attestato di Conformità, sulla base dei riscontri e verifiche effettuate presso il competente ufficio tecnico comunale, è emerso, seppur corretto nei contenuti, che è privo di valenza e ufficialità, in quanto risulta firmato da un tecnico comunale in qualità di "responsabile del procedimento",

anziché dal "**dirigente/direttore**" dell'ufficio edilizia.

Pratiche edilizie sopra elencate, Autorizzazione di Abitabilità e Attestato di Conformità Urbanistica comunale, uniti alla presente con allegato nr. 03.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, delle verifiche svolte e sulla base della documentazione in possesso, è emerso che **il compendio immobiliare pignorato non corrisponde perfettamente a quanto urbanisticamente assentito e legittimato in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:**

1. Il fabbricato comprendente il cespite pignorato presenta delle modeste divergenze sulle altezze esterne;
2. I divisori interni e parte delle aperture interne ed esterne dell'appartamento presentano modeste traslazioni pressoché irrilevanti;
3. Su di un servizio igienico è presente uno scalino con relativa porzione di pavimentazione posta ad una quota superiore;
4. L'altezza massima interna della soffitta al piano secondo risulta essere leggermente superiore rispetto a quella indicata nei titoli originari.

**In riferimento** alle sopra **elencate difformità** e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente del Comune di Bibbiena, **si precisa quanto segue:**

- Le sopra elencate **difformità** edilizie riferite **esclusivamente ai punti 1, 2 e 4** essendo queste **riconducibili** alla data di **realizzazione** del fabbricato condominiale, non costituiscono

difformità edilizie in quanto realizzate in data **anteriore al 01.09.1967**, periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge nr. 765 del 6 agosto 1967;

- Per quanto inerente la difformità edilizia di cui al punto 3, questa risulta regolarizzabile tramite "**Comunicazione Tardiva di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera**", ai sensi **dell'art. 136, c. 6, L.R.65/2014**, nonché **dell'art. 6 comma 7 del D.P.R.380/01**, con pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in **complessivi € 2.000,00**.

**Preciso che tali difformità risultano regolarizzabili sulla base della normativa vigente alla data del presente rapporto peritale, così come gli importi dovuti, quantificati con gli oneri e la normativa attualmente in vigore.**

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 12**

**Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di**

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,**  
anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esegutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (**ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

#### **Risposta Quesito nr. 12**

I beni pignorati, sia al momento della redazione della presente perizia, che alla data di notificazione dell'atto di pignoramento,

risultano essere nel **possesso degli esecutati** e dal loro **nucleo familiare**, il quale oltre ai debitori risulta composto da

. Il tutto come da "Certificati di Residenza Storica e Stato di Famiglia", uniti alla presente con allegato nr. 06.

\*\*\*\*\*

### **Quesito nr. 13**

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

### **Risposta Quesito nr. 13**

A seguito delle indagini effettuate e sulla base delle risultanze anagrafiche riscontrate, **gli esecutati**, risultano aver contratto matrimonio in data , in regime di separazione dei beni.

Il tutto come da "Certificato Anagrafico di Matrimonio" unito alla

presente con allegato nr. 06.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 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 Quesito nr. 14**

Come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 12, il bene pignorato, risulta nel possesso **degli esecutati** e del loro **nucleo familiare**.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 15**

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

#### **Risposta Quesito nr. 15**

A seguito delle verifiche ed indagini effettuate, non risultano depositati i progetti relativi agli impianti tecnologici e le relative conformità.

Si precisa che:

- **l'impianto elettrico**, visto la superficie dell'unità immobiliare inferiore a 400 mq e la potenza installata inferiore a 6 Kw, questo ai sensi del DM nr. 37 del 22.01.2008, non rientra tra quelli con obbligo di progetto a cura di un tecnico abilitato;

- **l'impianto idrico/sanitario** in base all'art. 1, comma 2, lettera d) del DM 37/2008, rientra nell'applicazione del suddetto decreto, ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto da parte di tecnico abilitato, in riferimento all'art. 5 del medesimo decreto;
- **l'impianto di adduzione del gas metano** rientra nell'applicazione del DM 39 nr. 37 del 22.01.2008 in base all'art.1, lettera e), ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art. 5 comma g del suddetto decreto, in quanto impianto inferiore ai 50Kw. La cucina, all'atto del sopralluogo risulta sprovvista di apertura di ventilazione in parete esterna e del collegamento della cappa necessario all'evacuazione prodotti della combustione verso l'esterno, in disaccordo con le Norme UNI 7129/2008;
- **l'impianto termico** rientra nell'applicazione del DM 37/2008 in base all'art. 1 lettera c) del suddetto decreto, e rientra anche in riferimento alla legge 10/91 art. 28 (D. Lgs 192 e ss.mm.ii.) e all'art. 125 del DPR n° 380/2001 tra quelli con l'obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. L'impianto termico installato presenta una caldaia murale "BAXI ECO COMPACT 24 F" posta nella centrale termica condominiale, con potenza inferiore a 35 kW (30 000 kcal/h); una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in ghisa e un sistema di evacuazione dei fumi in copertura a tiraggio naturale operante in depressione.



Dai riscontri effettuati non è stata riscontrata la presenza del bollino blu obbligatorio ai sensi del D.L. 192/2005, la cui mancanza, risulta sanzionabile in base alla normativa vigente da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 3.000,00.

Per quanto è stato **possibile verificare in fase di sopralluogo**, considerata l'impossibilità di effettuare indagini più approfondite e pertanto invasive, **gli impianti tecnologici**, appaiono **vetusti e realizzati nel rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione.**

Relativamente ai costi di adeguamento, considerato che ai fini peritali il valore unitario utilizzato per la stima del compendio pignorato tiene conto anche degli stati manutentivi degli impianti, verranno presi in considerazione, e quindi detratti dal valore del compendio, i soli costi riferiti alla realizzazione dell'apertura di ventilazione in parete esterna e al mancato collegamento delle cappe del piano cottura con l'esterno.

**Così dicendo, i costi per la realizzazione delle suddette opere di adeguamento alla normativa vigente, ammontano a complessivi € 500,00.**

Per quanto concerne **l'Attestato di Prestazione Energetica** del bene periziato, si precisa che questo è obbligatorio per edifici di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione etc. in fase di rilascio dell'abitabilità, a decorrere dal 25.07.2009 (data di entrata in vigore del DM 26.06.2009 ovvero delle linee guida Nazionali per la certificazione energetica) e successivi DM 22.11.2012 (modifiche

al DM 26.06.2009) e DL nr. 63 del 06.06.2013, quest'ultimo convertito in Legge nr. 90 del 03.08.2013 e successivo DM 26.06.2015. Come da direttive ricevute in data 31.10.2014, l'APE non è stato prodotto ed allegato alla procedura esecutiva in oggetto. La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa **€ 200,00/300,00** oltre imposte accessorie.

\*\*\*\*\*

### **Quesito nr. 16**

**Dica** se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in...,

censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

### **Risposta Quesito nr. 16**

Il **cespite immobiliare** esecutato **non risulta** convenientemente **separabile o divisibile** in lotti, pertanto formerà unico lotto.

\*\*\*\*\*

### **Quesito nr. 17**

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al

calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici),  
specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il  
valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le  
correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato  
praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto  
(normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore  
commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli  
abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali  
adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione  
urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i  
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento  
esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

#### **Risposta Quesito nr. 17**

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Il valore così determinato sarà **confrontato** utilizzando il metodo **MCA (market comparison approach)**, unito alla presente con allegato nr. 07, il quale si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di valutazione. Il tutto in conformità a quanto dettato dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dalle "Linee guida per le

valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 novembre 2018" edito da ABI e Tecnoborsa. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespite pignorato e del suo stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

**Al valore del compendio immobiliare pignorato, così come determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione catastale, urbanistica e quelli di adeguamento degli impianti tecnologici; inoltre, considerata l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%.**

Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato che i valori di vendita unitari al mq (SIL) di immobili simili e soggetti allo stesso segmento di mercato oscillano tra € 500,00 ed € 700,00. Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio periziato, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, i quali risentono di una stagnazione della domanda che rispecchia la situazione economica generale, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario a mq prudente pari ad **€ 600,00**. Tale **valore** risulta **equivalente** al **prezzo medio unitario ricavato** tramite l'applicazione della procedura **MCA**, unita alla presente con allegato nr. 07. Si precisa che il valore unitario utilizzato ricomprende il valore della quota parte sulle parti comuni.

**VALUTAZIONE compendio immobiliare pignorato, censito**

Al NCEU del

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie SIL mq</b>	<b>Rapp. Mercantile</b>	<b>Sup. Equivalente</b>
Abitazione	117	1,00	117,00 mq
Balcone	4	0,30	1,20 mq
Soffitta	121	0,20	24,20 mq
Resede	79	0,10	7,90 mq
<b>Totale</b>			<b>150,30 mq</b>

Valore: 150,30 mq x 600,00 €/mq = **Euro 90.180,00.**

**Al valore di Euro 90.180,00** sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale, urbanistica e l'adeguamento degli impianti tecnologici.**

<b>Costi</b>	<b>Importi</b>
Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 500,00
<b>TOTALE Σ COSTI</b>	<b>€ 3.000,00</b>

**Valore Totale - Σ costi:**

Euro 90.180,00 - Σ costi Euro 3.000,00 = **Euro 87.180,00**

*Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.*

**Abbattimento 15%:**

Euro 87.180,00 x 15% = **Euro 13.077,00**

**VALORE proprietà per l'intero**

Euro 87.180,00 - Euro 13.077,00 = **Euro 74.103,00**

che si arrotondano ad **Euro 74.000,00**

**diconsì Euro Settantaquattromila/00**

\*\*\*\*\*

### **Quesito nr. 18**

#### **Se l'immobile è pignorato solo pro quota:**

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

### **Risposta Quesito nr. 18**

Il bene immobiliare è **pignorato** per la **quota di 1/1** del **diritto di piena proprietà**, ed inoltre **non risultando convenientemente separabile, formerà unico lotto.**

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr. 19**

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

#### **Risposta Quesito nr. 19**

Il cespite è **pignorato** per la **quota di 1/1** del **diritto di piena proprietà.**

\*\*\*\*\*

#### **Quesito nr.20**

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

#### **Risposta Quesito nr. 20**

Come già specificato in risposta al precedente quesito nr. 11, non si è in presenza di un **immobile** abusivo, bensì **caratterizzato** dalla **presenza di alcune difformità edilizie.**

\*\*\*\*\*


#### **RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE**

**Quota di 1/1 del diritto di Piena proprietà** su porzione immobiliare di civile abitazione posta in [REDACTED]  
[REDACTED], e più precisamente **appartamento** composto da **ingresso, salotto, cucina, tre**

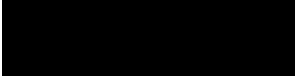


**camere, due servizi igienici ed un balcone al piano primo; vano soffitta al piano secondo.** Il tutto **integrato** da **resede esclusivo** posto sul lato ovest del fabbricato e **diritti di comproprietà** sulle **parti comuni** del complesso edilizio (censite con sub. 8), quali l'ingresso al lotto e il camminamento perimetrale, il vano scale condominiale e la centrale termica posta sul retro (lato sud).

**Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:**

-  Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 7 vani,  
Superficie catastale Totale: 174 mq, Totale escluse aree scoperte 165 mq, R. € 361,52.

**Confini**

Il cespite periziato confina con parti comuni (sub. 8), sub. 4, sub. 5, , s.s.a.

Nella certezza di aver svolto l'incarico affidatomi, e restando a disposizione **dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Lucia Bruni** per ogni eventuale chiarimento, rassegno la presente relazione peritale integrata dalla documentazione sotto elencata.

Arezzo, 24 Novembre 2022

L'esperto

Geom. Luca Lepri



### Elenco Allegati

- 01 - Titolo di Provenienza;
- 02 - Documentazione Catastale;
- 03 - Documentazione Urbanistica;
- 04 - Documentazione Fotografica;
- 05 - Visure Agenzia del Territorio di Arezzo, Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (elenco Ispezioni e Note);
- 06 - Certificato di Residenza Storica, Certificato di Stato di Famiglia e Certificato Anagrafico di Matrimonio;
- 07 - MCA (Market Comparison Approach);
- 08 - Perizia Anonima;
- 09 - Decreto di nomina Esperto e Custode Giudiziario;
- 10 - Recapito telefonico eseguiti;
- 11 - Spese sostenute.