

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 11/2021 R.G.E.

Promossa da:

.....

Vs

.....

La sottoscritta Architetto Laura Tavanti iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Arezzo al n. 605, nominata dal G. E. Dott.sa Lucia Bruni esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n° 11/2021 viene incaricata di rispondere ai seguenti quesiti:

01) 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;

02) 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;

03) 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;

04) 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;

05) 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;

06) 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);

c) 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.);

d) 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;

07) 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 e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

08) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

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

09) 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;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia



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

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 esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, 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;



13) allegghi, 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;

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

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

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

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



17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultravennale, 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;

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

- a)** l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- b)** 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 congruagli in denaro;

c) 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;

d) 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;

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

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

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento, e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario.

Precisa altresì che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode.



RELAZIONE PERITALE

Risposta quesito n° 1

La documentazione precedente ex art. 567 c.p.c. depositata in atti dal creditore procedente, può considerarsi idonea per individuare le aree assoggettate a pignoramento e più esattamente i beni oggetto di pignoramento sono due unità abitative collocati nel Comune di Sansepolcro (AR). Le due unità abitative fanno parte di un complesso composto da 4 appartamenti, due a piano rialzato e due a piano primo. Il complesso sorge lungo la strada Federico Zoi e l'immobile è accessibile dalla stessa strada, tutti gli appartamenti hanno accesso indipendente. Dalla strada comunale si accede, tramite una strada laterale all'immobile, al retro delle unità abitative da cui è possibile accedere ai garages. Tale strada è un BCNC a servizio di tutte le proprietà. Gli appartamenti oggetto della presente esecuzione sono collocati rispettivamente uno al piano rialzato e uno al piano primo. L'unità abitativa collocata al piano rialzato ha un ingresso lungo strada corredato da un ampio giardino. L'unità abitativa collocata a piano primo è anch'essa accessibile da un ingresso lungo strada ed è completato da una piccola porzione di terreno collocata nel retro dell'immobile e da questo separato dalla strada di accesso ai garages.

Dalle ispezioni telematiche effettuate il 17/04/2023 **(ALLEGATO 05)** non risultano formalità successive.

Risposta quesito n° 2

Sono stati acquisiti estratti di mappa e Visure Storiche **(ALLEGATO 04)** al fine di identificare in maniera corretta la collocazione dei beni pignorati. Titoli di provenienza al debitore dei beni pignorati **(ALLEGATO 07)**:

- Atto di compravendita del 31/12/1976 rogato dal Notaio Sede Sansepolcro (AR) Numero di Repertorio 16891/1811 trascritto il 28/01/1977 nn.



1071/860 da potere di con il quale vende alla Sig.ra
..... nata il 24/10/1953 a Sansepolcro la nuda proprietà e ai Sig.ri
.....nato il 05/11/1922 a Sansepolcro enata
il 08/09/1922 a Chiusi della Verna l'usufrutto la quota dell'intero in piena proprietà
dell' immobile in Sansepolcro Foglio 67 Particella 437 sub.3 – Foglio 67 Particella
434 – Foglio 67 Particella 440 (graffati), piano 1, categoria A/3, classe 4, vani 7
– Foglio 67 Particella 437 sub. 6 piano S1, categoria C/6, classe 4, mq 28.

- Certificato di denuncia di successione del 04/02/2010 atto amministrativo
dell'ufficio del registro di Sansepolcro (AR) Numero di Repertorio 36/9990/10
trascritto il 27/04/2010 nn. 7892/5331 a favore della Sig.ra
nata il 24/10/1953 a Sansepolcro contro nata il 08/09/1922 a
Chiusi della Verna per il diritto di proprietà per la quota di 3/4. Data di morte
10/02/2009. Immobile in Sansepolcro Foglio 67 Particella 437 sub.2 – Foglio 67
Particella 438 (graffati), piano T, categoria A/3, classe 4, vani 7 – Foglio 67
Particella 437 sub. 8 piano S1, categoria C/6.
- Certificato di denuncia di successione del 22/03/2006 atto amministrativo
dell'ufficio del registro di Sansepolcro (AR) Numero di Repertorio 34/290/6
trascritto il 16/11/2007 nn. 24982/15546 a favore della Sig.ra
nata il 08/09/1922 a Chiusi della Verna per il diritto di proprietà per la quota di 1/4
e della Sig.ra nata il 24/10/1953 a Sansepolcro per il
diritto di proprietà per la quota di 1/4 contro nato il 05/11/1922
a Sansepolcro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Data di morte
20/10/2005. Immobile in Sansepolcro Foglio 67 Particella 437 sub.2 – Foglio 67
Particella 438 (graffati), piano T, categoria A/3, classe 4, vani 7 – Foglio 67
Particella 437 sub. 8 piano S1, categoria C/6.
- Certificato di denuncia di successione del 22/03/2006 atto amministrativo
dell'ufficio del registro di Sansepolcro (AR) Numero di Repertorio 34/290/6
trascritto il 16/11/2007 nn. 24982/15546 a favore della Sig.ra nata
il 08/09/1922 a Chiusi della Verna per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 e
della Sig.ra nata il 24/10/1953 a Sansepolcro per il diritto di
proprietà per la quota di 1/4 contro nato il 05/11/1922 a
Sansepolcro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Data di morte
20/10/2005. Immobile in Sansepolcro Foglio 67 Particella 437 sub.2 – Foglio 67



Particella 438 (graffati), piano T, categoria A/3, classe 4, vani 7 – Foglio 67
Particella 437 sub. 8 piano S1, categoria C/6.

- Atto di compravendita del 10/12/1979 rogato dal Notaio Sede Sansepolcro (AR) Numero di Repertorio 23877/2753 trascritto il 05/01/1980 nn. 215/173 da potere di nato il 01/11/1934 a Citerna e nata il 19/05/1937 a Sansepolcro coniugati in regime di comunione legali dei beni con il quale vendono ai Sig.ri nato il 05/11/1922 a Sansepolcro e alla Sig.ra nata il 08/09/1922 a Chiusi della Verna coniugati in regime della comunione legale dei beni la quota dell'intero in piena proprietà dell' immobile in Sansepolcro Foglio 67 Particella 437 sub.2 – Foglio 67 Particella 438 – Foglio 67 Particella 437 sub. 8.

Alla luce di tutto quanto sopra la documentazione ad oggi risulta intestata al soggetto esecutato per le quote ad esso assegnate.

Risposta quesito n° 3

Di seguito si riportano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione (**ALLEGATO 05**)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** da Decreto Ingiuntivo del 07/06/2016 Numero di Repertorio 776/2016 Registro Generale n. 5287, Registro Particolare 717 a favore disede Arezzo domicilio ipotecario in via Fonte Veneziana, contro nato a Sansepolcro il 12/09/1990 per il diritto di proprietà 2/45 del Foglio 59 Part. 542 (non oggetto della presente esecuzione) e nata il 24/10/1953 a Sansepolcro C.F. per il diritto proprietà di 1/1 del Foglio 67 Part. 437 sub. 2, 3, 6, 8 – Part. 438 – Part. 440 – Part. 434 e per il diritto di proprietà 2/45 del Foglio 59 Part. 542 (non oggetto della presente esecuzione) - Quota capitale € 151.471,88 Totale € 200.000,00
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 22/01/2021 Numero di Repertorio 135/2021 Registro Generale n. 1785, Registro Particolare 1283 a



favore di....., contro
..... nata il 24/10/1953 a Sansepolcro C.F.
..... per il diritto proprietà di 1/1 del Foglio 67 Part. 437 sub. 2,
3, 6, 8 – Part. 438 – Part. 440 – Part. 434.

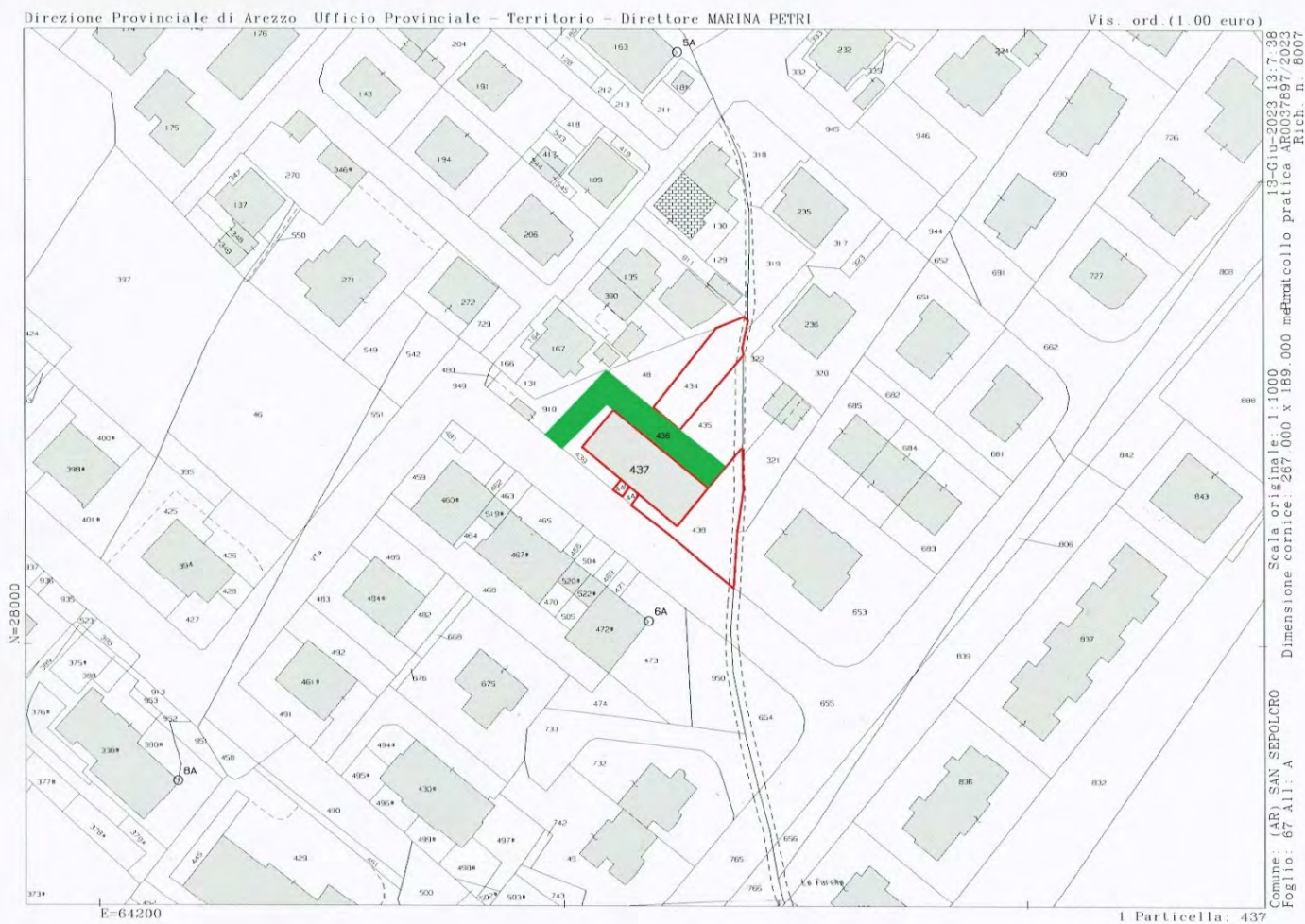
Risposta quesito n° 4

Immobile costituito da 4 unità abitative non costituite in condominio come asserito dagli esecutati e con BCNC per accesso alle autorimesse Foglio 67 Part. 436. Non risultano utenze o oneri di tipo condominiale.

Risposta quesito n° 5

Il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà, si rivela comunque, la presenza di un BCNC costituito da una strada ad uso comune del condominio che permette l'accesso alle autorimesse e ai terreni retrostanti di proprietà delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile. **Tale bene, pur non avendo autonomia reddituale e rilevanza economica, risulta indispensabile per poter accedere ai locali garages per cui si ritiene opportuno estendere il pignoramento alla particella in questione (Foglio 67 Particella 436).** La mancata estensione del pignoramento potrebbe comportare la revisione del valore attribuito ai beni oggetto della presente esecuzione.





Con il colore verde è evidenziata la particella 436 BCNC

Risposta quesito n° 6

1. Iscrizione – Reg. Gen. n. 5287 – Reg. Part. n. 717 del 11/04/2017 – Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo mediante atto Rep. n. 776/2016 del 07/06/2016 capitale € 151.471,88 – Totale € 200.000,00 a favore di con sede in Arezzo via Fonte Veneziana, 5 contro per la quota di 2/45 di piena proprietà su terreni posti in Sansepolcro Foglio 57 part. 542 e per la quota di 2/45 di piena proprietà su terreni posti in Sansepolcro Foglio 59 Part. 542 (bene non oggetto della seguente esecuzione immobiliare) e per la quota di 1/1 di piena proprietà su fabbricato posti in

Sansepolcro Foglio 67 – part. 437 sub. 2, sub. 3, sub. 6 e sub. 8 e Foglio 67 part. 438 - Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00 – Bolli € 59,00 - € 1.000,00 – Totale= € 1.094,00.

Risposta quesito n° 7

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

Beni ubicati nel Comune di Sansepolcro via Federico Zoi, 27 (AR).

I beni pignorati sono identificati catastalmente nel Foglio 67 Particelle 437 sub. 2, sub. 3, sub. 6, sub. 8 – Particella 434 – Particella 440 – Particella 438.



Estratto di mappa Foglio 67 con evidenziate particelle 437, 434, 440, 438, oggetto della presente esecuzione immobiliare



Vista aerea con evidenziate aree sottoposte ad esecuzione immobiliare

Descrizione delle unità abitative collocate nel Comune di Sansepolcro:

I beni sopra evidenziati distinti al catasto urbano con Foglio 67 di proprietà 1/1 di sono ad oggi le Particelle 437 sub. 2, sub. 3, sub. 6, sub. 8 – Particella 434 – Particella 440 – Particella 438. L'immobile è posto in Sansepolcro (AR) in via Federico Zoi, 27. Dal CDU vediamo che l'immobile è collocato in zona residenziale B2 loc. Le Forche. **(ALLEGATO 08)**. Ad esso si accede dalla Strada Comunale via Federico Zoi, a poche centinaia di metri dalla strada statale SS73. La distanza dal centro storico di Sansepolcro è di circa 2 km. L'immobile è in una zona prevalentemente residenziale, facilmente raggiungibile e servita con mezzi di trasporto pubblico. L'immobile nel complesso è composto da quattro unità immobiliari due delle quali oggetto della presente esecuzione. Le unità immobiliari in oggetto hanno entrambe ingresso indipendente e sono prive di zone condominiali da condividere, ad eccezione della strada posta sul retro che permette



l'accesso ai garages dell'intero immobile. residenziale

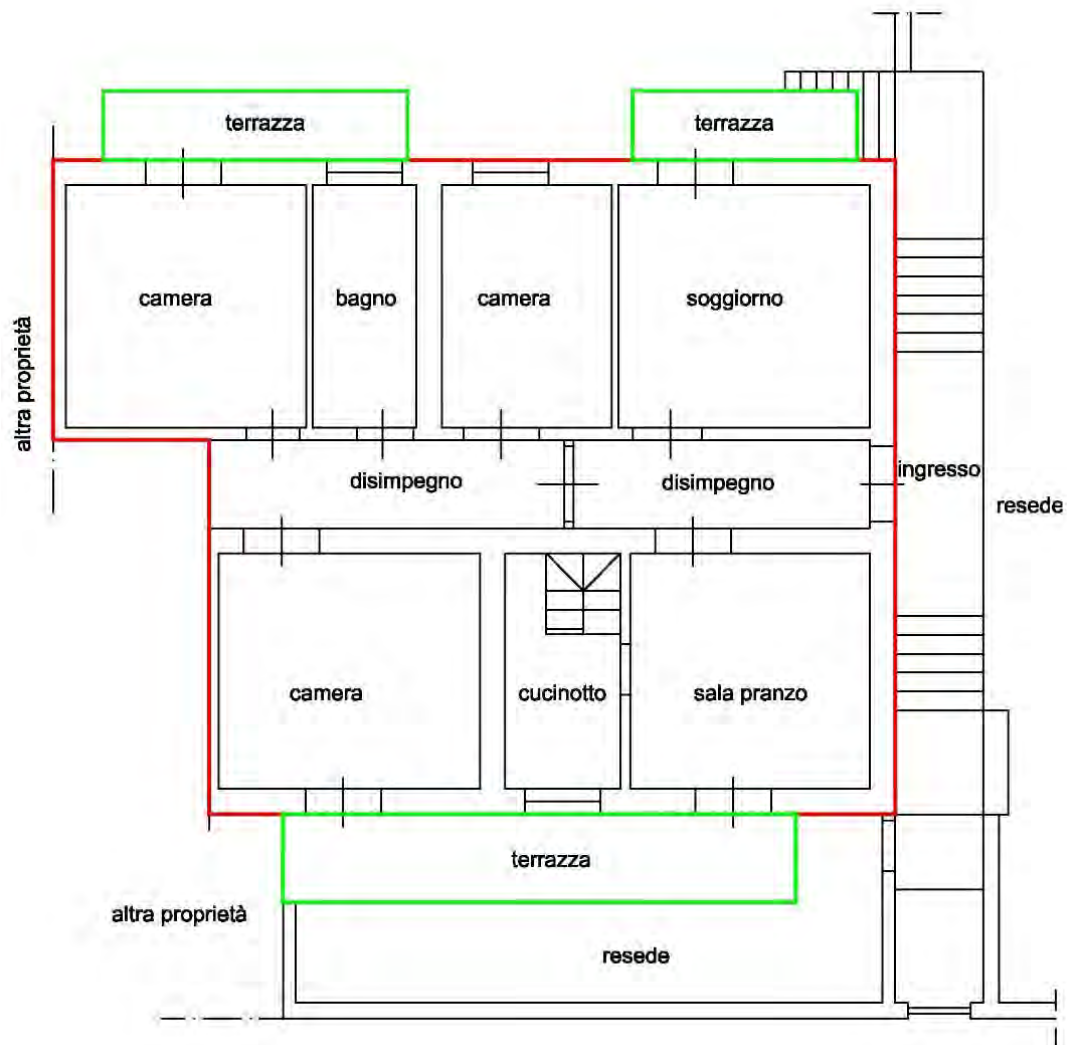
Gli appartamenti, oggetto di valutazione, verranno indicati rispettivamente come **UNITA' A** e **UNITA' B**.

UNITA' A.

L' UNITA' A (Part. 437 sub. 2 e sub. 8 – Part 438) è collocata a piano rialzato e vi si accede da un cancello pedonale esclusivo collocato lungo via Federico Zoi. **(ALLEGATO 10)** L'appartamento è circondato su due lati da resede esclusivo (Part. 438), un lato è posto in aderenza con unità immobiliare di altra proprietà e il retro insiste su una strada (BCNC) di servizio che permette l'accesso al locale seminterrato. Sopra all'appartamento è presente un'altra unità immobiliare di altra proprietà. L'immobile è stato costruito a fine anni '60 inizio anni '70 ed è in buone condizioni di conservazione. All'immobile si accede attraverso una scala esterna di pochi gradini. L'ingresso dell'appartamento si apre su un corridoio lungo da cui si disimpegnano tutti gli ambienti. L'appartamento è composto da un cucinotto, stanza da pranzo, soggiorno, due camere matrimoniali, una camera singola e un bagno. L'altezza interna è di circa 2.85m. La zona giorno e quella notte sono separate da una parete/infisso collocata nel corridoio di disimpegno. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con una tonalità ocra. Le finiture dell'appartamento sembrano essere quelle originarie **(ALLEGATO 01)**, a partire dalla pavimentazione in mattonelle di ceramica di colore marrone tipiche di quegli anni. Le pavimentazioni sono in ceramica nelle zone giorno e in parquet in due camere. Nel soggiorno e in una camera sono presenti una terrazza per ciascun ambiente mentre una terrazza unica si sviluppa lungo la parete sul fronte principale dove si affacciano la zona pranzo e una camera. Gli infissi sono in legno non perfettamente conservati, con doppio vetro e il sistema di oscurazione è costituito da avvolgibili in PVC di colore bianco. L'appartamento è dotato di impianto indipendente, i terminali sono in ghisa privi di valvole termostatiche. Dal cucinotto, tramite una scala a chiocciola in metallo, si accede al locale seminterrato al quale si può accedere anche dall'esterno dalla strada posta nel retro dell'immobile. Il locale seminterrato è costituito da un'ambiente unico e da tre piccole stanze, in una si trova il locale tecnico con la caldaia, in uno c'è un bagno e nell'ultimo è presente un ripostiglio.

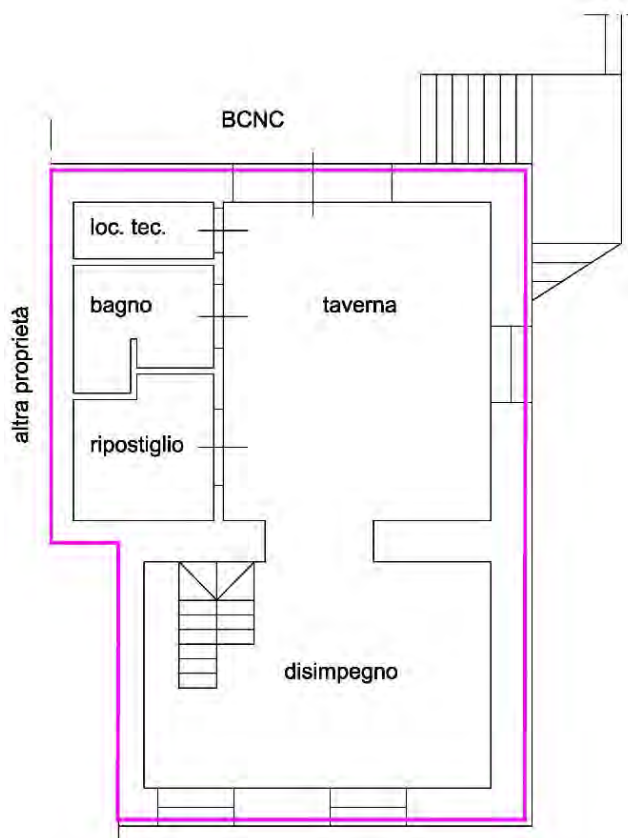


L'ambiente ha un'altezza di 2.40m e quindi non abitabile. Attualmente la zona che si affaccia sul retro, pur avendo destinazione di garage ed essendo accatastato con subalterno indipendente con destinazione C/6, non risulta divisa dal resto dell'ambiente e non è utilizzato come garage ma come taverna (si ritiene necessario il ripristino della destinazione autorizzata). Sono presenti 3 finestre orizzontali e la porta di ingresso in metallo di circa 2.0m di larghezza. All'uscita del seminterrato, subito a destra, è presente una scala che porta al resede dove è collocato l'ingresso dell'appartamento.



Pianta piano rialzato – Foglio 67 particella 437 sub.2





Pianta piano seminterrato – Foglio 67 particella 437 sub.8

Determinazione della superficie commerciale UNITA' A.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo corrispondente a circa:

- | | |
|--|----------|
| - Appartamento piano rialzato | 124,30mq |
| - Seminterrato (coefficiente correttivo 0,50) - $71,35mq \times 0,50=$ | 35,67mq |
| - Terrazze (coefficiente correttivo 0,25) – $20,65mq \times 0,25=$ | 5,15mq |
| - Resede (coefficiente correttivo 0,10) - $237,00mq \times 0,10=$ | 23,70mq |

Si precisa che la dimensione del resede, che verrà presa in considerazione nella stima, sarà quella dello spazio recintato all'interno della proprietà, infatti la particella 438 insiste anche in parte di una stradella pedonale di collegamento tra



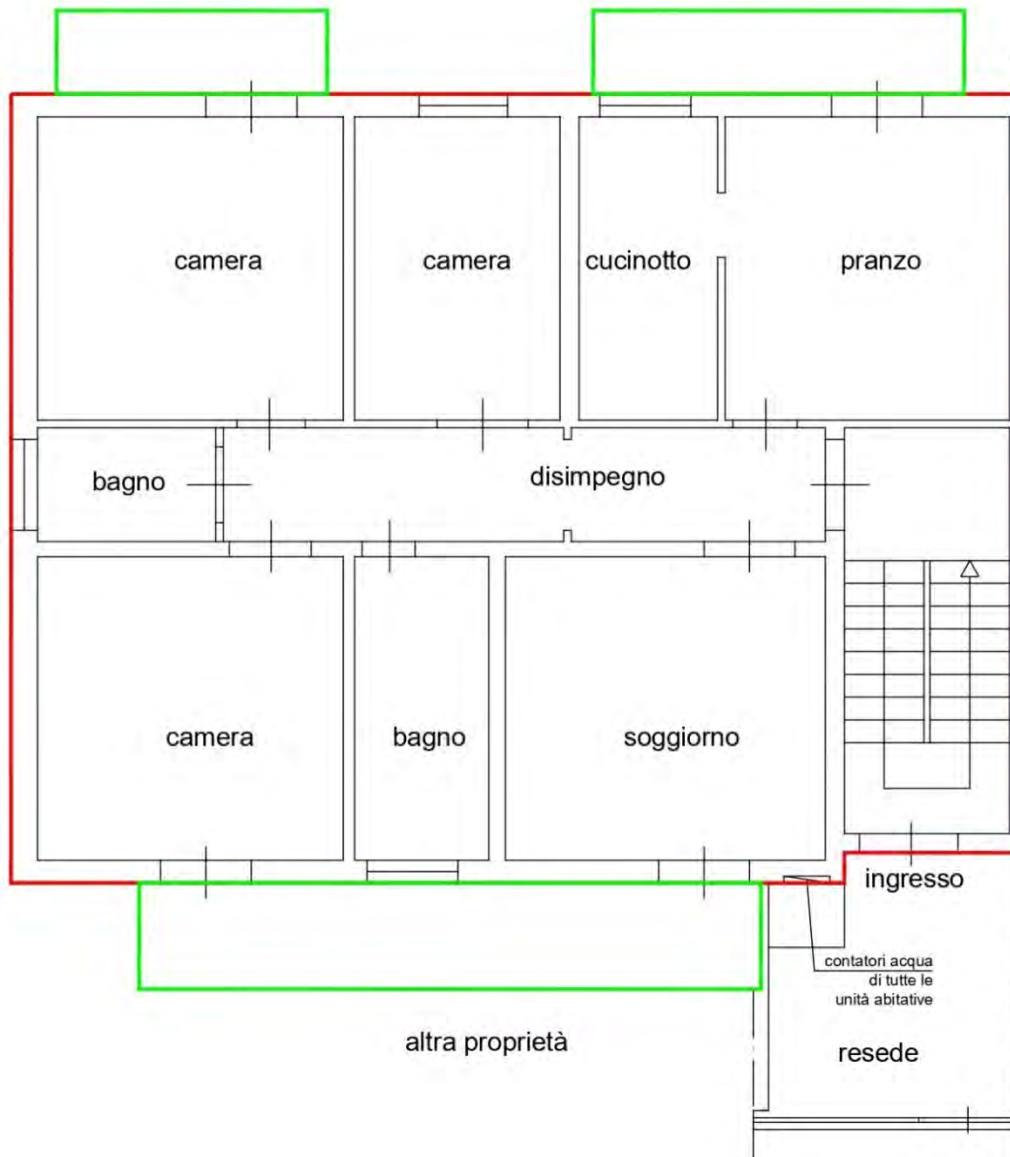
via Federico Zoi e via Francesco de' Largi. Tale viottolo, ad accesso pubblico si innesta tra le particelle di proprietà dei vari immobili da cui è attraversato. Non avendo un'autonomia reddituale tale porzione di terreno non viene conteggiata ai fini della presente stima.

UNITA' B.

L' **UNITA' B (Part. 437 sub. 3 e sub. 6 – Part 434 – Part. 440)** è collocata a piano primo e vi si accede da un resede di proprietà esclusiva collocato su via Federico Zoi. **(ALLEGATO 11)**. Il portone di ingresso, dove è collocato il vano scale, è in alluminio/vetro. L'unità immobiliare è in aderenza ad un appartamento di altra proprietà ed è quindi libero su tre lati. Anche il piano sottostante appartiene ad altra proprietà. L'appartamento è costituito da un cucinotto, zona pranzo, soggiorno, due bagni, due camere matrimoniali e una camera singola. All'ingresso dell'appartamento si giunge tramite una scala interna ad uso esclusivo. L'ingresso dell'appartamento si apre su un corridoio da cui si disimpegnano tutti gli ambienti **(ALLEGATO 02)**. A destra si trova un ambiente destinato a zona pranzo nel quale si apre un cucinotto, entrambi gli ambienti sono corredati da un terrazzo. A sinistra dell'ingresso è collocato il soggiorno dal quale si può accedere ad una lunga terrazza il cui accesso è possibile anche da una delle camere. L'altra camera matrimoniale ha una terrazza ad uso esclusivo. L'appartamento ha impianto di riscaldamento indipendente, terminali in ghisa corredati da valvole termostatiche. Le porte interne sono di recente installazione, tamburate e di colore bianco. Gli infissi sono in legno non in condizioni ottimali, con doppio vetro e avvolgibili in PVC bianchi, il pavimento è in legno. L'altezza utile interna è di circa 2.85m. L'appartamento nel complesso appare in ottime condizioni e sembra stato sottoposto ad una recente ristrutturazione. Nel vano scale è presente una botola che porta ad un sottotetto che non è stato possibile esaminare ma che, in considerazione delle altezze del tetto risulta non praticabile. Dalle scale si accede anche al livello inferiore del seminterrato dove è collocato il vano garage, uno spazio adibito a cantina/deposito con una finestra orizzontale, un sottoscala/ripostiglio e un piccolo vano tecnico dove è collocata la caldaia di recente installazione. Al garage si accede anche dalla strada posta nel retro a comune di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio.

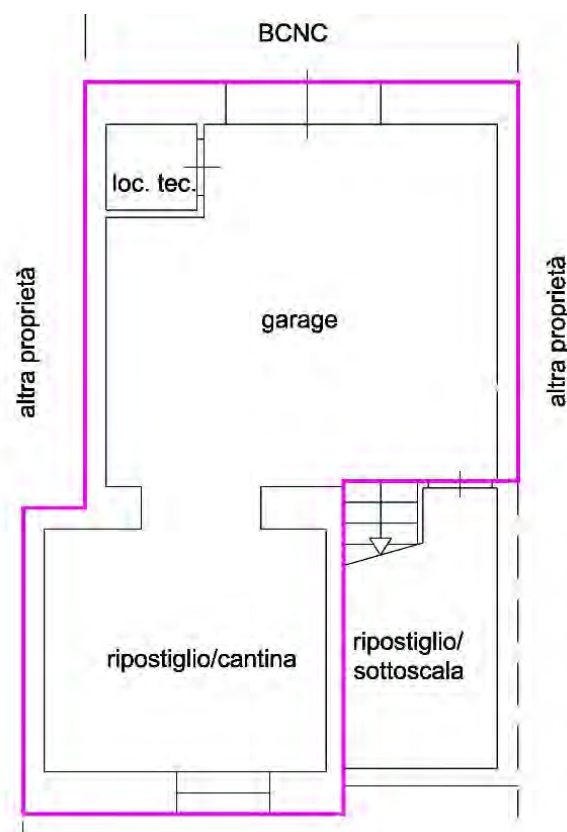


La basculante del garage è in metallo. L'appartamento è corredato da un appezzamento di terreno, (Part. 434), collocato nel retro e staccato dall'immobile dalla strada di accesso ai garages. Nel piccolo resede frontale, di accesso all'ingresso dell'appartamento, è presente, nel paramento murario, una nicchia dove sono collocati i contatori dell'acqua di tutte e quattro le unità immobiliari.



Pianta piano rialzato – Foglio 67 particella 440 e 437 sub.3





Pianta piano seminterrato – Foglio 67 particella 437 sub.6

Determinazione della superficie commerciale UNITA' B.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo corrispondente a circa:

- Appartamento piano primo	137,00mq
- Seminterrato (coefficiente correttivo 0,50) - $55,00mq \times 0,50=$	27,50mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25) – $20,80mq \times 0,25=$	5,20mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10) - $192,00mq \times 0,10=$	19,20mq

Si precisa che la dimensione del resede, che verrà presa in considerazione nella



stima, sarà quella dello spazio recintato all'interno della proprietà, infatti la particella 434 insiste anche in parte di una stradella pedonale di collegamento tra via Federico Zoi e via Francesco de' Largi. Tale viottolo, ad accesso pubblico si innesta tra le particelle di proprietà dei vari immobili da cui è attraversato. Non avendo un'autonomia reddituale tale porzione di terreno non viene conteggiata ai fini della presente stima.

Risposta quesito n° 8

I dati contenuti nel pignoramento corrispondono con la descrizione catastale attuale dei beni **(ALLEGATO 04)**

1. Immobile di catasto fabbricati.

Comune di Sansepolcro Foglio 67 Part. 437 sub. 3 – categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. Immobile di catasto terreni.

Comune di Sansepolcro Foglio 67 Part. 434 – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3. Immobile di catasto terreni.

Comune di Sansepolcro Foglio 67 Part. 440 graffata alla part. 437 sub 3 – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4. Immobile di catasto fabbricati.

Comune di Sansepolcro Foglio 67 Part. 437 sub. 8 – categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq – quota 1000/1000.



Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

5. *Immobile di catasto fabbricati.*

Comune di Sansepolcro Foglio 67 Part. 437 sub. 2 – categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

6. *Immobile di catasto fabbricati.*

Comune di Sansepolcro Foglio 67 Part. 437 sub. 6 categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

7. Comune di Sansepolcro Foglio 67 Part. 438 – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Risposta quesito n° 9

Per un'esatta rappresentazione catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento dovranno essere presentate variazioni per corrispondenza catastale.

Tali variazioni riguardano:

UNITA' A: la planimetria catastale dell'appartamento non è stata aggiornata con la scala interna di collegamento con il piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti tre vani (ripostiglio, bagno e locale tecnico) non riportati nella planimetria catastale. Nel piano seminterrato la zona adibita a garage, anche se utilizzata come taverna, è un'ambiente non separato dalla zona destinata a cantina mentre catastalmente risulta presente una parete con una porta che separa i due ambienti.

UNITA' B: nella planimetria catastale dell'appartamento è presente una parete di separazione con infisso tra zona giorno e zona notte inesistente nello stato dei



luoghi. A piano seminterrato è presente un piccolo locale tecnico con all'interno la caldaia, tale vano non è stato riportato nella planimetria catastale. Il garage è un ambiente unico con la cantina mentre catastalmente risulta presente una parete con una porta che separa i due ambienti.

Tali variazioni non comportano modifiche sostanziali della rendita catastale, tuttavia, si ritiene doveroso presentare le variazioni catastali per la corretta corrispondenza dei luoghi allo stato autorizzato.

Risposta quesito n° 10

In riferimento a tutti i beni sono stati acquisiti i Certificati di Destinazione Urbanistica presso il comune di Sansepolcro, certificati che si allegano alla presente **(ALLEGATO 08)**.

Le unità immobiliari risultano ricadere nella seguente zona urbanistica:

- **Foglio 67 Particella n. 437 – n. 438 – n. 440 – n. 434**

Le particelle ricadono sulla zonizzazione di P.R.G.:

ZONA OMOGENEA B2 – Area urbanizzata a destinazione residenziale – Territorio urbanizzato: tessuti urbani di completamento B2.

Risposta quesito n° 11

I beni in oggetto sono collocati nel comune di Sansepolcro loc. Le Forche. Gli immobili sono identificati catastalmente:

- UNITA'A Fg.67 part.437 sub. 8 – 2 e part. 438.
- UNITA'B Fg.67 part.437 sub. 6 – 3 e part. 440 e 434.

Le unità abitative suddette fanno parte di un immobile comprendente quattro appartamenti con ingresso indipendente, ognuno corredato da garage di proprietà esclusiva. L'intero immobile è legittimato da Licenza di Costruzione edilizia n. 1900 Prot. 247 del 23/03/1976 **(ALLEGATO 03)**. Con la Concessione Edilizia n. 4576 prot. 9032 del 18/10/1983 è stata autorizzata la sopraelevazione del muro di recinzione collocato nel fronte del resede dell'UNITA' "A"



(ALLEGATO 03). L'UNITA' A ha subito variazioni interne legittimate da DIA n. 2343 prot. 20060005886 del 27/03/2006 **(ALLEGATO 03).** Tali variazioni sono conformi allo stato attuale dei luoghi e constano sostanzialmente nella diversa distribuzione interna dei locali seminterrati e nella costruzione di una scala di collegamento tra il piano abitabile e i locali seminterrati.

L'UNITA' "A" risulta non conforme catastalmente e necessita della presentazione dei docfa aggiornati allo stato legittimato. I docfa necessari risultano essere due, uno per il piano abitabile e uno per il piano seminterrato. Per la presentazione delle nuove planimetrie catastali a firma di un tecnico abilitato è necessario sostenere una spesa pari a € 600,00 per ogni planimetria.

L'UNITA' B non presenta pratiche edilizie successive alla n. 247 del 23/03/1976 e ha sostanzialmente la medesima distribuzione interna dell'autorizzazione originaria ad eccezione dell'eliminazione della parete lungo il corridoio di separazione tra zona giorno e zona notte e del locale tecnico collocato nel garage, locale ad ogni modo obbligatorio in quanto contiene la caldaia che non può essere collocata nello spazio destinato al garage.

Nella documentazione agli atti non risulta essere presente il certificato di Abitabilità sia per l'UNITA' "A" che per l'UNITA' "B" che deve quindi essere redatto come previsto dalla legge. Per redigere il certificato di abitabilità sono necessarie le certificazioni impiantistiche, igienico-sanitarie e il certificato di idoneità statica riferiti alla legge in vigore nel periodo di costruzione dell'immobile. Nel caso non sia possibile reperire il materiale necessario, riferito all'anno di costruzione, l'abitabilità dovrà essere redatta nel rispetto delle normative vigenti. In ogni caso al momento della redazione dell'attestazione di abitabilità il tecnico incaricato dovrà confrontarsi con l'ufficio edilizia del Comune di Sansepolcro e stabilire la procedura necessaria per l'ottenimento della certificazione di abitabilità.

Risposta quesito n° 12

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo è stato constatato quanto segue:

gli immobili, UNITA' A e UNITA' B, risultano nel possesso della proprietà e da



quanto asserito dalla stessa proprietaria/esecutata occupati rispettivamente UNITA' A da lei e il marito e UNITA' B dalla figlia, il marito e due minori. Alla figlia è stato concesso in comodato d'uso verbale l'appartamento identificato come UNITA' B, registrato alla Agenzia delle Entrate il 07/06/2016 (**ALLEGATO 06**). Dai certificati di matrimonio e di stato di famiglia, rilasciati dal Comune di Sansepolcro in data 12/07/2023 (**ALLEGATO 09**), risultano residenti all'indirizzo Via Federico Zoi, 27
.....L'UNITA' B risulta anch'essa di proprietà di.....

Risposta quesito n° 13

Nel certificato di matrimonio (**ALLEGATO 09**) i coniugi
..... risultano aver contratto matrimonio il 22/12/2001. Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano di proprietà diin epoca precedente al matrimonio.

Risposta quesito n° 14

Non sussistono le condizioni di cui al quesito n. 14.

Risposta quesito n° 15

In base a quanto è stato accertato in occasione del sopralluogo effettuato si può attestare che le unità immobiliari dispongono delle seguenti dotazioni impiantistiche:

- Impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma che funge anche da produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è ubicata al piano seminterrato e specificatamente nel locale tecnico.
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia, databile con l'epoca di costruzione



dell'edificio.

- Impianto fognario.

Gli impianti sono tutti funzionanti e in normale stato manutentivo.

Sarà comunque necessario effettuare una loro revisione e nella valutazione degli immobili si considererà ciò come elemento di deprezzamento.

Come già precisato, nel fascicolo edilizio non è stata reperita l'abitabilità delle unità immobiliari, in cui vengono allegati i certificati di collaudo statico e di conformità degli impianti installati (elettrico, termico, idrico), unitamente alle dichiarazioni rese da tecnici abilitati e dal direttore dei lavori. Tale documentazione, necessaria per rendere il bene vendibile, dovrà essere prodotta ex novo rispettando le indicazioni normative previste dall' ufficio Edilizia del Comune di Sansepolcro.

Risposta quesito n° 16

Gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare si configurano come due appartamenti distinti, indipendenti fisicamente l'uno dall'altro e privi impianti in comune. Per tale motivazione ho ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti distinti per la vendita. Come nei precedenti capitoli le due unità immobiliari verranno identificate come **UNITA' "A"** e **UNITA' "B"**.

UNITA' "A"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPARTAMENTO

COMUNE DI SANSEPOLCRO FOGLIO 67 PARTICELLE 438 e PARTICELLA
437 SUB. 2 E SUB. 8

L'appartamento in oggetto è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubbliche. Si trova in zona residenziale in prossimità del centro di Sansepolcro. L'unità immobiliare è collocata lungo via Federico Zoi. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona



residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate e tinteggiate, presentandosi in un buon stato manutentivo. L'appartamento è collocato a piano rialzato e fa parte di un complesso edilizio di 4 unità immobiliari. L'unità abitativa ha in aderenza il lato di sinistra e i soffitti con unità abitative di altra proprietà. L'accesso all'abitazione avviene dal resede privato che si sviluppa in una piccola parte davanti all'abitazione e nella maggior parte nel lato destro dell'abitazione, lato su cui si trova l'ingresso. Il giardino risulta essere di circa 180mq. Dal giardino, tramite una scala esterna, si può accedere al retro dell'immobile dove è presente l'apertura per accedere al seminterrato. L'unità abitativa si sviluppa tutta su un solo livello ed è composta da 3 camere, un bagno, un soggiorno, un cucinotto e una zona pranzo. Il seminterrato, accessibile sia dall'interno dell'appartamento tramite una scala interna che dall'esterno, è corredato da uno spazio unico destinato a taverna e deposito oltre a tre locali rispettivamente destinati a ripostiglio, bagno e locale tecnico. Le finiture interne sono in buono stato manutentivo e rientrano nell'ordinarietà. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Il piano seminterrato, pur essendo legittimato da pratica edilizia e da accatastamento con destinazione a garage è nella realtà utilizzato come deposito/taverna essendo presente un angolo cottura **(ALLEGATO 01)**. Come precedentemente detto si ritiene opportuno il ripristino della destinazione d'uso autorizzata.

UNITA' "B"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPARTAMENTO

COMUNE DI SANSEPOLCRO FOGLIO 67 PARTICELLE 440 - 434 e

PARTICELLA 437 SUB .3 E SUB.6

L'appartamento in oggetto è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubbliche. Si trova in zona residenziale in prossimità del centro di Sansepolcro. L'unità immobiliare è collocata lungo via Federico Zoi. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. Le pareti esterne



dell'intero immobile sono tutte intonacate e tinteggiate, presentandosi in un buon stato manutentivo. L'appartamento è collocato a piano primo e fa parte di un complesso edilizio di 4 unità immobiliari. L'unità abitativa ha in aderenza il lato destro e il piano solaio di calpestio con unità abitative di altra proprietà. L'accesso all'abitazione avviene dal resede privato che si sviluppa in una piccola parte davanti all'abitazione. Il giardino, di circa 185mq è collocato nel retro e non è accessibile direttamente dall'unità abitativa infatti da questa è separata dalla viabilità di accesso ai garages di tutto l'immobile. Il giardino necessita di opere di completamento non essendo presente in un lato il muretto di delimitazione per separarlo dalla limitrofa proprietà confinante. All'unità abitativa si accede tramite una scala di 4 rampe di uso esclusivo e si sviluppa tutta su un solo livello. L'appartamento è composto da 3 camere, 2 bagni, un soggiorno, un cucinotto e una zona pranzo. Il seminterrato è accessibile sia dalla scala ad uso esclusivo dell'appartamento che dall'esterno tramite viabilità di servizio a tutto l'immobile. Il seminterrato è un unico ambiente in parte destinato a cantina e in parte a garage. All'interno del seminterrato è collocato un piccolo locale tecnico dove è collocata la caldaia per il riscaldamento autonomo dell'appartamento. Nel seminterrato è presente anche un vano sottoscala adibito a ripostiglio. Le finiture interne dell'appartamento sono in ottimo stato manutentivo, come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (**ALLEGATO 02**).

L'appartamento è corredato da una soffitta accessibile tramite una botola collocata nel vano scale. La soffitta non è praticabile.

Risposta quesito n° 17

Il metodo di stima adottato per individuare il valore dei beni è tramite un criterio analitico/comparativo di beni assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione dei prezzi noti di beni simili. Verranno anche utilizzati i valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I parametri adottati per la stima sono:

1) Superficie commerciale.



La superficie commerciale è quella lorda, cioè quella che comprende le murature interne ed esterne. Per le pertinenze accessorie quali terrazze, fondi, cantine, garage, resede, etc., sono stati utilizzati coefficienti di omogeneizzazione al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

2) Prezzo unitario a metro quadrato.

Come già precisato il prezzo unitario è stato calibrato su comparabili individuati dalle indagini di mercato, riguardanti immobili con caratteristiche sostanzialmente simili.

3) Lo stato di conformità dell'immobile e di corrispondenza degli immobili.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti non sono state riscontrate difformità edilizie sostanziali. Vi sono modeste difformità edilizie riguardanti l'uso dei locali accessori e la realizzazione di un piccolo locale tecnico nell'UNITA' B. L'unica questione di rilievo riguarda l'assenza dell'agibilità di entrambe le unità oggetto di pignoramento che ne determineranno un deprezzamento dovuto alla necessità di predisporre tutta la documentazione (conformità impiantistiche e certificazioni) nonché la stessa pratica redatta da professionista abilitato necessaria per l'ottenimento dell'agibilità come previsto obbligatoriamente dalla legge.

4) Natura coattiva della vendita.

In virtù del fatto che non siamo nel libero mercato ma nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

La stima che segue prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati a compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.



DETERMINAZIONE DEL VALORE

UNITA' "A"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPARTAMENTO

COMUNE DI SANSEPOLCRO FOGLIO 67 PARTICELLE 438 e PARTICELLA
437 SUB .2 E SUB.8

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.150,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Nel caso dell'UNITA' "A" il valore tiene conto anche del resede esclusivo direttamente accessibile dall'unità abitativa.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Locali abitativi Piano Rialzato	124,30	1,00	124,30
Locali accessori piano seminterrato	71,35	0,50	35,67
Terrazze	20,65	0,25	5,15
Resede esterno	237,00	0,10	23,70
Totale superficie			188,82



Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

$188,82\text{mq} \times € 1.150,00/\text{mq} = € 217.143,00.$

Al suddetto valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione delle planimetrie catastali.

Aggiornamento planimetrie catastali € 1.200,00

Valore UNITA' "A":

$€ 217.143,00 - € 1.200,00 = € 215.943,00$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

Il valore definitivo dell'UNITA' "A" è il seguente:

€ 215.943,00- (€ 215.943,00 x 15%) = € 183.551.55 che si arrotonda per difetto a € 183.000,00.

UNITA' "B"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPARTAMENTO

COMUNE DI SANSEPOLCRO FOGLIO 67 PARTICELLE 440 - 434 e

PARTICELLA 437 SUB .3 E SUB.6

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.150,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Nel caso dell'UNITA' B il valore tiene conto della recente ristrutturazione.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:



Piano e/o destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Locali abitativi Piano Rialzato	137,00	1,00	137,00
Locali accessori piano seminterrato	55,00	0,50	27,50
Terrazze	20,79	0,25	5,20
Resede esterno	192,00	0,10	19,20
Totale superficie			188,90

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

188,90mq x € 1.150,00/mq= € 217.235,00.

Al suddetto valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione delle planimetrie catastali.

Aggiornamento planimetrie catastali € 1.200,00.

Valore UNITA' A:

€ 217.235,00 - € 1.200,00= € 216.035,00

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

Il valore definitivo dell'UNITA' "B" è il seguente:

€ 216.035,00- (€ 216.035,00 x 15%) = € 183.629,75 che si arrotonda per difetto a € 183.000,00.



RIEPILOGO

VALORE UNITA' "A"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI SANSEPOLCRO FOGLIO 67 PARTICELLE 438 – PARTICELLA

437 SUB.2 - 8

€ 183.000,00 (centottantatremila/00)

RIEPILOGO

VALORE UNITA' "B"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI SANSEPOLCRO FOGLIO 67 PARTICELLE 434-440 –

PARTICELLA 437 SUB.3 - 6

€ 183.000,00 (centottantatremila/00)



Risposta quesito n° 18

I beni identificati come **UNITA' "A"** e **UNITA' "B"** hanno una loro autonomia e il loro valore, nonché le probabilità di vendita, è maggiore se autonomamente commerciabili.

Non risultano formalità supplementari rispetto a quelle indicate nei punti precedenti.

Risposta quesito n° 19

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°19.

Risposta quesito n° 20

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°20

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo, 17 Agosto 2023

Il Perito Esperto Nominato
Arch. Laura Tavanti



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. **ALLEGATO 01** Documentazione fotografica UNITA' "A"
2. **ALLEGATO 02** Documentazione fotografica UNITA "B"
3. **ALLEGATO 03** Fascicolo edilizio contenente pratiche edilizie
4. **ALLEGATO 04** Fascicolo catastale contenente certificati storici ed estratto di mappa.
5. **ALLEGATO 05** Visure della Conservatorie con note pregiudiziali
6. **ALLEGATO 06** Copia contratto comodato d'uso.
7. **ALLEGATO 07** Copie atti di provenienza
8. **ALLEGATO 08** Copia Certificati Destinazione Urbanistica
9. **ALLEGATO 09** Certificato stato di famiglia e di matrimonio
10. **ALLEGATO 10** Elaborato grafico contenente la rappresentazione dell'UNITA' "A"
11. **ALLEGATO 11** Elaborato grafico contenente la rappresentazione dell'UNITA' "B"
12. **ALLEGATO 12** Attestazione di avvenuta notifica della perizia alle parti
13. **ALLEGATO 13** Perizia in formato anonima

