

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE



r.g.e. n. [REDACTED]

PROMOSSA DA
[REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]



RELAZIONE PERITALE



STUDIO TECNICO - Geom. ANDREA AGRESTI

Via di DUDDOVA n. 14 Ambra - 52021 BUCINE (AR)

tel. 055/998031 - cell. 340 5436169 - P.IVA 01541670517

Email: geometraandreaagresti@gmail.com - Pec: andrea.agresti@geopec.it



TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g.e. n. [REDACTED]



PROMOSSA DA:



CONTRO:



RELAZIONE PERITALE DELL'ESPERTO

PERITO

Geom. ANDREA AGRESTI

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto Geom. Andrea Agresti nato a Bucine il 11 marzo 1957 C.F. GRSNDR57C11B234U, con studio tecnico posto in Bucine (AR) frazione Ambra via di Duddova n. 14, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n. 1178.

PREMESSO

Che con Decreto di nomina del 14 febbraio 2022 il giudice per le esecuzioni immobiliari, Dr.ssa [REDACTED], nominava con propria ordinanza il sottoscritto Geom. Andrea Agresti come C.T.U. nella esecuzione in epigrafe:

il Giudice mi ha formulato i seguenti quesiti:

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 in 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 correnti;
 - 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* ;
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;
 3. rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domanda giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti a 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;
 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;
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;
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 di servitù 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;
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; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di relativa 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, consentono 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;
9. proceda, previa segnalazione al creditore precedente a 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 in 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 e da corrispondere;
12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data di 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 in bene sia occupato da terzi in base al contratto d'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 componente, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

13. alleggi 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 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 frammentazione dei 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.);

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 ultraventennale, 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 finì al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo il 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 fino 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 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 frizione 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 dispone inoltre che l'esperto incaricato

- estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso all'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;
- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare e l'indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formili, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificatamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo e-mail perizie.ivg@gmail.com;
- ricordi alle parti:
 - 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
 - 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza), al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);
- depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico);
 - a) il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre alla copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati:

comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella, e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleggi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice. Autorizza l'esperto ed estrarre copia degli atti della procedura e ad acquistare direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscono sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

RELAZIONE PERITALE

Premessa - faccio presente quanto segue:

- la sig.ra [REDACTED], appartamento oggetto di esecuzione, è deceduta in [REDACTED], in conseguenza di questo l'usufrutto si è estinto con la morte del beneficiario in quanto la sig.ra è vedova (si allegata certificato di morte sotto l'allegato m). Rimane solo fa fare la voltura catastale relativo all'usufrutto.
- L'immobile nelle visure ipotecarie, nell'atto di compravendita ed in altri documenti depositati nella cancelleria telematica del Tribunale è riportato via [REDACTED], in alcuni documenti è riportato come via [REDACTED]. Da informazione assunte presso l'Ufficio Anagrafe di [REDACTED] il nome esatto della via è [REDACTED].

QUESITO 1

Controllando il dossier, ho constatato che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa in relazione alle certificazioni ipo-catastali depositate in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 2

Il sottoscritto perito esperto ha provveduto al reperimento della sotto indicate documentazioni:

- a. planimetrie catastali degli immobili oggetto d'esecuzione;
- b. estratto di mappa catastale che identifica gli immobili oggetto d'esecuzione;;
- c. visura catastale attuale che identifica le unità immobiliari registrate al Catasto Fabbricati;
- d. documentazioni comunali riferite agli ultimi progetti edilizi riguardanti i beni oggetto del pignoramento;
- e. copia integrale del titolo di provenienza dell'immobile pignorato al debitore e precisamente al Sig. ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ residente a ██████████, mediante atto di compravendita rogito del Notaio ██████████ del ██████████ Rep Not. n. ██████████ Racc. n. ██████████ registrato ad Arezzo in data ██████████ al ██████████, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data ██████████ al n. ██████████ del registro generale e al n. ██████████ del registro particolare, con il quale diventa proprietario della quota di 1/1 di nuda proprietà e alla Sig.ra ██████████ ██████████ acquistava l'usufrutto generale vita sua natural durante per la quota di 1/1;

Di quanto sopra esposto la documentazione ad oggi risulta intestata al soggetto esecutato.

QUESITO 3

TRASCRIZIONI A FAVORE

L'immobile è pervenuto all'esecutato con il seguente titolo di provenienza:

1. Rogito del Notaio ██████████ del ██████████ Rep Not. n. ██████████ Racc. n. ██████████ registrato ad Arezzo in data ██████████ al ██████████, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data ██████████ al n. ██████████ del registro generale e al n. ██████████ del registro particolare, con il quale diventa proprietario della quota di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

Con la morte di ██████████ quota di 1/1 di piena proprietà.

Circa i vincoli gravanti sull'immobili, dalle indagini effettuate il 08/02/2023 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONI CONTRO

1. Atto Giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED], Tribunale di Arezzo, Ipoteca Giudiziale derivante da [REDACTED] Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, di € [REDACTED] di capitale, interessi € [REDACTED] più le spese € [REDACTED] il tutto per complessivi € [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], titolare della quota di 1/1 di piena nuda proprietà sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED], foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e foglio [REDACTED] part. [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Con la morte di [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà.

2. Atto Giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED], Tribunale di Firenze, C.F. 80027830480 Ipoteca Giudiziale derivante da [REDACTED] Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, di € [REDACTED] di capitale, per un totale di € [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED], contro [REDACTED], titolare della quota di 1/1 di piena nuda proprietà sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED], foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e foglio [REDACTED] part. [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Con la morte di [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà.

3. Atto Giudiziario esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili del [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto presso la conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale a al n. [REDACTED] del registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà, sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED], foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e foglio [REDACTED] part. [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Si precisa che in detta nota di trascrizione risulta inserita erroneamente la piena proprietà invece l'esatta quota di nuda proprietà come da atto di provenienza sopra citato.

Con la morte di [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà.

Non sono stati riscontrati iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riguardanti gravami da vincoli edificatori, vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni, vincoli paesaggistici dei beni, vincoli paesaggistici e simili, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti della casa al coniuge, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ecc.

Pur trattandosi di fabbricato di più ampia consistenza, non risulta legalmente costituito nessun condominio. Le parti comuni risultano dunque quelle per uso, consuetudine e titolo, legate all'art. 1117 del c.c. Si precisa come riportato nell'atto di provenienza l'unità immobiliare gode del diritto di accesso all'appartamento da altra proprietà, per servitù acquisita.

Non risultano esistenti nelle unità immobiliari vincoli od oneri di natura condominiale riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

In merito ad eventuali procedimenti giudiziari, non sono state ravvisate procedure nell'ambito civile e penale.

QUESITO 5

Non si rilevano sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

QUESITO 6

Elenco formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. Atto Giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED], Tribunale di Arezzo, Ipoteca Giudiziale derivante da [REDACTED] Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, di € [REDACTED] di capitale, interessi € [REDACTED] più le spese € [REDACTED] il tutto per complessivi € [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], titolare della quota di 1/1 di piena nuda proprietà sulla unità immobiliare censita al C.F. di [REDACTED], foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e foglio [REDACTED] part. [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Con la morte di [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà.

2. Atto Giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED], Tribunale di Firenze, C.F. 80027830480 Ipoteca Giudiziale derivante da [REDACTED] Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, di € [REDACTED] di capitale, per un totale di € [REDACTED], a favore di [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED], contro [REDACTED], titolare della quota di 1/1 di piena nuda proprietà sulla unità immobiliare censita al C.F. [REDACTED], foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e foglio [REDACTED] part. [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Con la morte di [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà.

3. Atto Giudiziario esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili del [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto presso la conservatoria di Arezzo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale a al n. [REDACTED] del registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà, sulla unità immobiliare censita al C.F. [REDACTED], foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e foglio [REDACTED] part. [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà, (si precisa che in detta nota di trascrizione risulta inserita erroneamente la piena proprietà invece l'esatta quota di nuda proprietà come da atto di provenienza sopra citato).
Con la morte di [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà.

1 - Tassa ipot. = € 35,00 (ipoteca volontaria con agevolazioni D.P.R. 601/73)

2 - Tassa ipot. = € 35,00 (ipoteca volontaria con agevolazioni D.P.R. 601/73)

3 - Tassa ipot. = € 200,00 + Tassa ipot. € 35,00 + Bolli € 59,00 = Totale di € 294,00

Il costo totale della cancellazione delle sopra indicate formalità è calcolato in € 364,00

Non sono state ad oggi individuate formalità relative a vincoli od oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

QUESITO 7

Descrizione dell'immobile pignorato:

1 - Unità immobiliare ad uso abitazione

Comune di [REDACTED] - Catasto Fabbricati [REDACTED], foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e part. [REDACTED] - quota di nuda proprietà di 1/1, con la morte di [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà.

Descrizione immobile: Trattasi di una unità immobiliare con locali ad uso abitazione al piano primo e locali con destinazione a sgomberi e ripostiglio al piano terreno.

L'appartamento ed il ripostiglio godono del diritto di accesso da altra proprietà, per servitù acquisita, l'abitazione è composta da ingresso, cucina - soggiorno, bagno, due camere oltre a ripostiglio e sgomberi posti al piano terreno quest'ultimi con accesso diretto da via [REDACTED].

L'edificio ha struttura portante in pietrame e mattoni pieni, intonacata e tinteggiata. Il solaio orizzontale tra il piano terreno ed il piano primo è in parte in legno e cotto ed in parte a voltine, con soprastante massetto e finitura con pavimentazione in mattonelle di ceramica, gli altri solai orizzontali dell'abitazione sono in parte a voltine con soprastante sottotetto ed in parte realizzati con travetti in c.a. e tavelloni.

Le tramezzature interne sono in pietrame ed in laterizio, intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Per quello che riguarda la finiture, il rivestimento verticale del bagno e del reparto cottura è formato da piastrelle in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono caratterizzati da finestre in legno con

vetro doppio e persiane il legno. L'ingresso all'unità abitativa è contraddistinto da un portoncino in legno, con specchiature in vetro. Le porte interne sono il legno tamburato.

I locali posti al piano terreno su [REDACTED], le pareti sono in parte intonacate, in parte piastrellate ed in parte prive di intonaco allo stato grezzo, la porta di ingresso ai locali è in legno la finestra è in ferro e vetro, la pavimentazione di finitura è in mattonelle di gres ed in parte è a cemento, il locale adibito a ripostiglio, le pareti sono intonacate, il solaio a voltine è pitturato in modo grossolano, il pavimento è ha cemento.

Con il sopralluogo effettuato all'immobile sono state accertate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, in quanto presso l'archivio storico del Comune di [REDACTED] non sono state trovate pratiche edilizie, riferite a quell'appartamento, ad eccezione di un [REDACTED] [REDACTED], riguardante opere interne e precisamente nel rifacimento dell'imbiancatura delle pareti con riprese di intonaco, nella sistemazione parziale della pavimentazione, nel rifacimento degli impianti e nella sistemazione degli infissi, senza elaborati grafici allegati. Di conseguenza lo stato legittimato dell'immobile è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ai sensi dell'art. 9-bis del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. del 6/6/1981 n. 380, quindi fa fede la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio.

Dati catastali: [REDACTED], foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e foglio [REDACTED] particella [REDACTED], categoria [REDACTED], classe [REDACTED], consistenza vani [REDACTED] e rendita catastale € [REDACTED] abitazione.

Condizione di manutenzione: In merito allo stato di manutenzione interna, l'unità abitativa si presenta in sufficienti condizioni si ravvisano inoltre tracce di umidità sul soffitto del bagno. Gli infissi interni sono in buone condizioni, quelli esterni sono da restaurare. L'appartamento si trova in buone condizioni igieniche sanitarie. I locali al piano terreno si presentano in parte in mediocre stato di manutenzione ed in parte in sufficienti condizioni.

Calcolo superfici ed altezze dei locali interni principali e dei locali accessori:

Vano	S.U. netta	Sup. reale Commerciale Norma UNI 10750	altezza utile interna
cucina - soggiorno	20,83	-----	ml. 2,50
camera	10,69	-----	ml. 2,50
camera	11,09	-----	media ml. 2,32
bagno	4,32	-----	media ml. 2,18
ingresso	<u>3,41</u>	-----	media ml. 2,53
totale abitazione	50,34	62,40	
sgomberi	36,50	7,30	media ml. 2,20
ripostiglio	<u>20,00</u>	<u>4,00</u>	ml. 1,55

TOTALE	106,84	73,70
---------------	---------------	--------------

Riepilogo superfici commerciali:

Superficie principale appartamento e locali accessori = mq. 73,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 8

I dati contenuti nel pignoramento, corrispondono per quanto riguardano l'individuazione dell'immobile tramite via e i piani dell'unità immobiliare. Nel pignoramento l'unità immobiliare è riportata al C.F. [REDACTED], foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e foglio [REDACTED] particella [REDACTED], abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 9

Per quello che riguarda la situazione catastale, la planimetria catastale dell'abitazione è da aggiornare in quanto durante il sopralluogo ho constatato che sono presenti difformità, al piano terreno è stata chiusa la porta di collegamento tra i vari locali, inoltre è stata realizzata una nuova tramezzatura, al piano primo c'è una diversa distribuzione dei locali e una nuova apertura di una finestra sulla parete tergoale. Attualmente non ritengo necessario un nuovo accampionamento, in quanto le modifiche interne non incidono sulla rendita. Comunque rimango a disposizione per fare il nuovo accampionamento e predisponendolo in tempi brevi prima della futura vendita.

I costi per aggiornare il fabbricato all'Agenzia del Territorio di [REDACTED] ad oggi, si possono quantificare in circa € 1.050,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inoltre, ho constatato che alcune difformità interne ed esterne sono presenti anche nella situazione edilizia (planimetria catastale), si dovrà procedere anche all'esecuzione di una pratica di sanatoria edilizia.

Al piano primo c'è una diversa distribuzione degli spazi interni, una finestra nella camera nel prospetto tergoale, al piano terreno è stata realizzata una nuova tramezzatura inoltre è stata chiusa la porta di collegamento tra il ripostiglio e gli sgomberi.

QUESITO 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile oggetto di esecuzione è la seguente: il fabbricato è posto nel Regolamento Urbanistico e N.T.A. in zona territoriale omogenea B4 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zona A – Sistemi, Sottosistemi ed Ambiti – Sistema della residenza, sottosistema R2 prevalentemente residenziale – Tipologie insediative g (tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare).

La zona interessata non è sottoposta ad alcun vincolo sovraordinato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 11

Dai controlli effettuati presso l'archivio storico del Comune di [REDACTED] non è stato possibile risalire all'epoca di edificazione dell'immobile. L'unico permesso edilizio accertato è un [REDACTED], riguardante opere interne e precisamente nel rifacimento dell'imbiancatura delle pareti con riprese di intonaco, nella sistemazione parziale della pavimentazione, nel rifacimento degli impianti e nella sistemazione degli infissi, senza elaborati grafici allegati.

Durante il sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, questa legittima lo stato edilizio dell'appartamento, come riportato al quesito 7:

- All'interno dell'appartamento ci sono difformità riguardanti la diversa distribuzione dei locali.
- Realizzazione di una finestra posta sul prospetto tergale all'interno della camera.
- Chiusura della porta di collegamento tra i locali accessori posti al piano terreno e realizzazione di una nuova tramezzatura in forati e mattoni.

Tali difformità potranno essere sanate mediante pratica edilizia di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 65/2014, pagando apposita sanzione, costo di costruzione e diritti di segreteria comunali oltre parcella per le spese tecniche inerenti la pratica di sanatoria.

I costi per ottenere il Permesso a Costruire in Sanatoria delle difformità accertate, si possono quantificare nei seguenti termini:

- € 1.100,00 sanzione amministrativa.
- € 572,00 Costo di costruzione
- € 63,00 per diritti di segreteria.
- € 2.500,00 spese tecniche professionali per pratica edilizia.
- € 1.500,00 Sanatoria Genio Civile

Totale € 5.735,00

QUESITO 12

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo è stato constatato come questi fossero occupati "sine titolo" dai Sig.ri [REDACTED]. In data [REDACTED], la parte occupante, senza previa comunicazione, consegnava le chiavi al Custode, ad oggi il compendio si presenta libero da persone, in quanto l'esecutato [REDACTED] come meglio evidenziato dal certificato di residenza [REDACTED], che è allegato sotto lettera f.

QUESITO 13

All'allegato f sono presenti, l'estratto per riassunto dal registro dell'atto di matrimonio dell'esecutato, certificato contestuale storico di stato di famiglia e residenza, certificato di residenza [REDACTED], rilasciati dal competente Ufficio Comunale, anagrafe, del Comune di [REDACTED].

QUESITO 14

Le unità immobiliari non sono gravate da nessun provvedimento di occupazione e assegnazione.

QUESITO 15

In riferimento alle caratteristiche ad allo stato di manutenzione degli impianti si riporta che, essendo l'unità abitativa ristrutturata negli anni 95, gli stessi risultano funzionanti. Tuttavia non sono state rinvenute le certificazioni di conformità necessarie. Per tale aspetto le spese al riguardo sono:

- Impianto idrico e termico: € 1.000,00 (compreso verifica e rilascio certificazioni)
- Impianto elettrico: € 800,00 (compreso verifica e rilascio certificazioni)

Importo totale adeguamento impianti € 1.800,00 (IVA esclusa)

QUESITO 16

Trattasi di un'unica unità immobiliare, a destinazione residenziale, pertanto si predispone di conseguenza un unico lotto di vendita per la piena proprietà di 1/1.

Pertanto:

LOTTO UNICO

ABITAZIONE RESIDENZIALE E LOCALI ACCESSORI

Proprietà 1/1 sulla unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo e locali accessori al piano terreno, ubicata in [REDACTED].

Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati al [REDACTED], foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

QUESITO 17

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore degli immobili è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità di ubicazione che, comunque potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati ricavati sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato che è risultato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

Per il calcolo della superficie commerciale vendibile, le aree vengono determinate con i seguenti criteri:

100% della superfici utili nette calpestabili;

100% dei muri perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

20% della superficie, comprensiva delle pareti perimetrali, dei locali accessori non collegati ai vani principali;

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la rilevazione dei dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.

In ragione alla disponibilità dei dati e della natura oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione / conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei quesiti precedenti.

STIMA LOTTO "UNICO"

Unità abitativa e locali accessori:

Superfici reali commerciali:

Vano	S.U. netta	Sup. reale Commerciale	altezza utile interna
		Norma UNI 10750	

cucina - soggiorno	20,83	-----	ml. 2,50
camera	10,69	-----	ml. 2,50
camera	11,09	-----	media ml. 2,32
bagno	4,32	-----	media ml. 2,18
ingresso	<u>3,41</u>	-----	media ml. 2,53
totale abitazione	50,34	62,40	
sgomberi	36,50	7,30	media ml. 2,20
ripostiglio	<u>20,00</u>	<u>4,00</u>	ml. 1,55
TOTALE	106,84	73,70	

Superficie convenzionale vendibile = mq. 73,70

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore unitario di € 1.200,00 al mq.

Conclusioni

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Superficie Convenzionale Vendibile mq. 73,70

Valore di mercato al mq. € 1.200,00

Valore **€ 88.440,00**

Per quello che riguarda le correzioni di stima devono essere eseguite le seguenti detrazioni:

- I costi da sostenere per la sanatoria delle difformità edilizie accertate sulle due unità immobiliari, abitazione e garage, calcolati in € 5.735,00
- I costi da sostenere per le verifiche agli impianti, calcolate in € 1.800,00

TOTALE DETRAZIONE: € 7.535,00

Detrazioni:

€ 88.440,00

€ 7.535,00

€ 80.905,00

€ 80.905,00 (valore di mercato del bene in piena proprietà)

**RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

€ 80.905 - 15% = **€ 68.769,25**

€ 69.000,00 (sessantanovemila/00)

(arrotondato per eccesso)

QUESITO 18

L'immobili sono pignorati nella quota di 1/1 di piena proprietà. Quindi non deve essere diviso, né frazionato, pertanto per la stima si rimanda al quesito precedente.

QUESITO 19

Il pignoramento in oggetto riguarda la piena proprietà dell'unità immobiliare subastata.

QUESITO 20

Nel caso specifico non sono stati individuati abusi di tale genere, per cui non verrà stimato alcun valore del terreno su cui sorge l'edificio che comprende le due unità immobiliari.

Il sottoscritto, grato per l'incarico ricevuto, nella convinzione di avere svolto bene l'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ambra 13/02/2023



Il Perito Esperto Nominato

(Geom. Andrea Agresti)



RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lotto unico

L'unità immobiliare è posta in Comune di [REDACTED], appartamento.

Descrizione: L'appartamento ed il ripostiglio godono del diritto di accesso da altra proprietà, per servitù acquisita, l'abitazione è composta da ingresso, cucina - soggiorno, bagno, due camere oltre a ripostiglio e sgomberi posti al piano terreno quest'ultimi con accesso diretto da via [REDACTED].

Dati catastali: Tutto quanto sopra è contraddistinto al Catasto Fabbricati di [REDACTED], foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e foglio [REDACTED] particella [REDACTED],

- categoria [REDACTED] classe [REDACTED] consistenza vani [REDACTED] e Rendita Catastale € [REDACTED] (abitazione);

Superficie commerciale: La superficie commerciale rilevata, dal lotto oggetto di esecuzione, risulta essere mq. 73,70.

Stima: Il valore di proprietà pari a 1/1 della unità immobiliare oggetto di pignoramento, compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, risulta di € **69.000,00 (sessantanovemila/00)**.

Ambra 13/02/2023

 Il Perito Esperto Nominato

(Geom. Andrea Agresti)





DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Estratto di mappa catastale (scala 1:2000);
- b. Estratto di Regolamento urbanistico comunale e norme;
- c. Visura catastale;
- d. Planimetria catastale;
- e. Copia atto di provenienza;
- f. Certificati comunali;
- g. Relazione peritale e planimetrie catastali in forma anonima;
- h. Documentazione fotografica;
- i. Ispezioni ipotecarie;
- j. Copia permesso edilizio;
- k. Recapito telefonico dell'esecutato;
- l. Planimetria stato rilevato;
- m. Certificato di morte di Boldrini Fiorella;
- n. Attestazione di avvenuta comunicazione al creditore, curatore del debitore, Istituto Vendite Giudiziarie;



MODULARIO
F. 10/10/1987 496



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

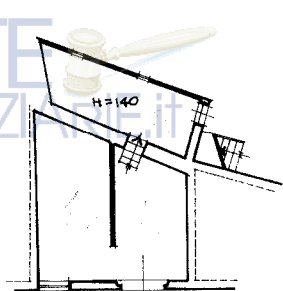
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
300

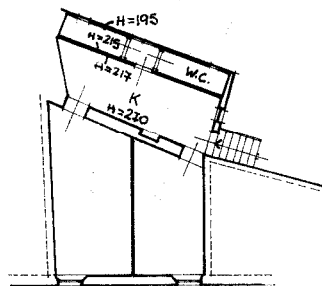
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted]

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]



PIANO TERRA H=2.40



PIANO PRIMO H=250



Scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA [redacted]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di AREZZO

DATA 09/05/1987

Firma: [signature]

Ultima planimetria in atti

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2022 - Comune