

TRIBUNALE DI AREZZO

(RIF. 4/16 RGE)

Parti: Banca Valdichiana  
Debitore: ██████████

Monte San Savino

04 SETTEMBRE 2017

Il Consulente tecnico



Architetti - Pianificatori - Paesaggisti e Consulenti  
Andrea Iacomoni  
Architetto  
600  
Ordine degli Architetti  
Arezzo

G I A STUDIO

Via Aldo Moro 15, 52048 Monte San Savino (AR) - Tel. 0505205677  
andrea.iacomoni@archiworldpec.it - E-mail: info@giraldi-iacomoni.it



TRIBUNALE DI AREZZO

(RIF. 4/16 RGE)

Esecuzione immobiliare: [REDACTED]

L'Arch. Andrea Iacomoni, consulente tecnico,  
all'III.mo Giudice esecutivo Dr.ssa Ilaria Benincasa

*Nella procedura in oggetto il G. E. Dr.ssa Ilaria Benincasa nominava CTU, per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Arch. Andrea Iacomoni, che prestava il giuramento di rito in data 12.01.2017 e che in seguito, dopo aver provveduto all'acquisizione della certificazione catastale, effettuava i rituali sopralluoghi per poter dedurre gli elementi necessari per la formulazione del giudizio di stima.*

*I dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate nella zona, presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo (Catasto Terreni e Fabbricati di Monte San Savino, Servizio di Pubblicità Immobiliare), oltre alla determinazione del valore degli immobili, costituiscono l'oggetto della presente relazione.*

L'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di Custode nominato dal Giudice, ha provveduto a indicare la data per il sopralluogo nel giorno 09.02.2017 tramite lettera raccomandata intestata al [REDACTED]. In tale occasione ho potuto fissare un ulteriore data per effettuare il sopralluogo a tutti i beni in esecuzione. Il giorno 08.03.2017 ho provveduto a recarmi sul luogo per il sopralluogo, che si è svolto regolarmente, oltre a proseguire con le operazioni di verifica sulla conformità del bene in Catasto ed in Comune.

Vista l'esigenza di reperire ulteriori documenti in data 2 maggio è stata richiesta una proroga di 45 giorni. Verificato il sistema non è stato possibile



comprendere se inserita. Si allegano copie. In data 26 giugno è stata richiesta ulteriore proroga per attesa documenti; regolarmente concessa dall'III.mo Giudice che ha rinviato l'udienza al 25/10/2017.

Poiché si tratta di immobili con caratteristiche diverse si procederà costituendo fin da ora più lotti distinti:

**Lotto 1:** foglio 13, part. 513, piena proprietà, magazzino;

**Lotto 2:** foglio 12, part. 54, proprietà in comunione con coniuge, terreno;

**Lotto 3:** foglio 12, part. 110, proprietà in comunione con coniuge, terreno;

**Lotto 4:** foglio 49, part. 9 e 10, piena proprietà, terreno;

**Lotto 5:** foglio 13, part. 615, piena proprietà.

## **LOTTO 1**

**Quesito n. 1** "verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567c.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 dei registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; - se sussista o meno la **continuità**



*delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;".*

È stata verificato la completezza dei documenti di cui sopra e richiesti quelli mancanti.

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

Sono stati acquisiti i documenti catastali (planimetrie ed estratto di mappa) oltre ai documenti relativi alle pratiche comunali per la realizzazione dell'edificio (Concessione Edilizia a Sanatoria n. C08/12440 del 14.07.2008, DIA n. 07/03461/I del 20.02.2007, SCIA prot. 0018463 del 04.10.2016, Si rimanda agli allegati 01 e 02.

**Quesito n. 3** *"Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (descrivendole 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 di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità."*

Si precisa che anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà del [REDACTED], [REDACTED], in forza di atto di compravendita in data 29.12.1992 ai rogiti del Notaio Veltroni Guglielmo, trascritto ad Arezzo il 19.01.1993 al n. part. 716.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI:**

- **Iscr. Contro del 29/12/2008 R.P. n. 4530, R.G. 25182** PU Bersotti Maria Patrizia, repertorio 54838/14193 del 19/12/2008; **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili a Monte San Savino.
- **Iscr. Contro del 12/06/2015 R.P. n. 919, R.G. 7648** PU Tribunale di Arezzo, repertorio 526/2015 del 17/04/2015; **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo su immobili a Monte San Savino.

#### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

- **R.P. n. 3523 del 16.03.2006, R.G. n. 5650**, P.U. Pantani Fabrizio, repertorio 120583/15651 del 13.03.2006, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.



- **R.P. n. 1551 del 18.02.2016, R.G. n. 2183**, P.U. Ufficiali Giudiziari, repertorio 4024/2015 del 28.10.2015, **Verbale di Pignoramento** immobili in Monte San Savino.

#### **TRASCRIZIONI A FAVORE:**

- **R.P. n. 716 del 19.01.1993, R.G. 929**, P.U. Veltroni Guglielmo, repertorio 125355 del 29.12.1992, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 7668 del 13.06.2003, R.G. 11708**, P.U. Martini Andrea, repertorio 84165/8645 del 29.05.2003, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 8420 del 25.08.2015, R.G. 11356**, P.U. Arezzo, repertorio 1261/9990 del 09.07.2015, Certificato di **Denuncia di successione** immobili in Bucine e Monte San Savino.

**PRIVILEGI:** nulla

**Quesito n. 4** *“Accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

**Quesito n. 5** *“Rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o*



riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

Non vi sono diritti demaniali o usi civici.

**Quesito n. 6** “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: a) l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.); b) la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex-coniuge dell’esecutato che occupa l’immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente: - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, servitù, diritto d’uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: - le iscrizioni; - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; - le difformità urbanistico-catastali;”.

- **Iscr. Contro del 29/12/2008 R.P. n. 4530, R.G. 25182** PU Bersotti Maria Patrizia, repertorio 54838/14193 del 19/12/2008; **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili a Monte San Savino.
- **Iscr. Contro del 12/06/2015 R.P. n. 919, R.G. 7648** PU Tribunale di Arezzo, repertorio 526/2015 del 17/04/2015; **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo su immobili a Monte San Savino.



- **Tr. R.P. n. 3523 del 16.03.2006, R.G. n. 5650**, P.U. Pantani Fabrizio, repertorio 120583/15651 del 13.03.2006, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 1551 del 18.02.2016, R.G. n. 2183**, P.U. Ufficiali Giudiziari, repertorio 4024/2015 del 28.10.2015, **Verbale di Pignoramento** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 716 del 19.01.1993, R.G. 929**, P.U. Veltroni Guglielmo, repertorio 125355 del 29.12.1992, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 7668 del 13.06.2003, R.G. 11708**, P.U. Martini Andrea, repertorio 84165/8645 del 29.05.2003, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 8420 del 25.08.2015, R.G. 11356**, P.U. Arezzo, repertorio 1261/9990 del 09.07.2015, Certificato di **Denuncia di successione** immobili in Bucine e Monte San Savino.

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha riferito l'esistenza di una scrittura privata per comodato d'uso gratuito.

Da quanto visionato durante il sopralluogo, confrontando lo stato del fabbricato con il progetto depositato al Comune di Monte San Savino, risulta che le opere presentate con DIA n. 07/03461/I del 20.02.2007 e poi con SCIA prot. 0018463 del 04.10.2016 per il loro completamento, al momento del sopralluogo non erano completate, in particolare per i fronti (materiali, disegno infissi ecc.). Inoltre risulta una differenza di altezza del fabbricato tra lo stato al momento del sopralluogo e quello riportato nei disegni.

Il fabbricato è regolarmente accatastato ma nella planimetria catastale risulta un'altezza diversa del fabbricato.

**Quesito n. 7 "Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano,**



*interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.)”.*

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino:

- foglio 13, part. 513; cat. C/2, classe 2, Consistenza 60 mq, Superficie catastale 63 mq, Rendita € 170,43.

L'edificio è ubicato in Loc. Verniana. Si tratta di un edificio per rimessaggio, monopiano e con unico locale. È realizzato in lamiera con finestre a nastro e aperture per l'ingresso su un lato. L'altezza risulta di circa ml 3,10 e 4,00.

La struttura portante è in metallo e le pareti perimetrali sono in pannelli di materiale misto: lamiera (in prevalenza) legno truciolare, resina; il tetto ha una struttura con travi reticolari metalliche su cui poggiano semplici pannelli ondulati.

Dal sopralluogo e dalla planimetria catastale si desume la superficie utile nominale del locale (relativo alle misurazioni sul posto) e del totale interno al netto delle murature perimetrali (verifica anche sulla planimetria catastale).

Allo stato attuale il fabbricato risulta composto da un unico locale di circa 62,42 mq.

Si trova all'interno della Particella 61 e confina ad est con la Particella 453, salvo se altri.

**Quesito n. 8** *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini nel*



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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato".

L'immobile è catastalmente identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Monte San Savino, Catasto Fabbricati:

- Foglio 13, part. 513; cat. C/2, classe 2, Consistenza 60 mq, Superficie catastale 63 mq, Rendita € 170,43.

**Quesito n. 9** "Proceda, ove necessario, 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".

Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta accatastato con difformità relative all'indicazione delle altezze. Vedi allegati 01.

**Quesito n. 10** "Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica".

Trattasi di edificio individuato nello Strumento urbanistico comunale in Zona Extraurbana E1.



**Quesito n. 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 dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l’eventuale ripristino nel caso in cui l’abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

Il fabbricato si trova a sud dell’edificato di Verniana ed è un monovolume in ferro e lamiera adibito a magazzino. Tra le pratiche reperite in epoca moderna – e documentate – si riporta:

Concessione Edilizia a Sanatoria n. C08/12440 del 14.07.2008;

DIA n. 07/03461/I del 20.02.2007;

SCIA prot. 0018463 del 04.10.2016.

Non vi sono documenti sull’agibilità.

Dalla consultazioni delle pratiche comunali, confrontando l’ultima pratica presentata con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, si evidenziano alcune difformità che riguardano in particolare le altezze, la recinzione e i fronti del fabbricato. Si rimanda al Quesito 6.



Il fabbricato è regolarmente accatastato ma nella planimetria catastale risulta un'altezza diversa del fabbricato.

Per quanto sopra esposto si rimanda agli allegati.

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

L'immobile risulta essere di **proprietà per 1000/1000 di** [REDACTED],  
[REDACTED]

L'immobile è pervenuto nello stato di diritto come segue:

- Compravendita con Atto del 29.12.1992 (Notaio Veltroni G.) da Papini Angiolo (Monte San Savino 13.09.1937) e Scali Rita (Civitella in Valdichiana 01.02.1941).

**Quesito n. 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 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".

[REDACTED]

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

L'immobile è utilizzato dal figlio [REDACTED]. Al momento del sopralluogo il [REDACTED] ha dichiarato essere stato redatto un Comodato d'uso, non fornito e che non è stato possibile reperire.

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

Risulta solo un provvisorio impianto elettrico, pertanto non conforme alla normativa ed in mediocre stato conservativo. Non sono presenti altri impianti. Non risulta certificazione dell'impianto elettrico. Pertanto al momento dell'acquisizione dovrà essere verificato da ditte specializzate.

**Quesito n. 16** "Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta;



villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale carraio) ai lotti (passaggio pedonale o carraio sugli altri lotti, o sui 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 ..., identificato ...; ecc.)".

Il bene non risulta divisibile.

**Quesito n. 17** "Determini il **valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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, 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”.*

a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi, considerando inoltre i valori pubblicati dall'OMI.

Nella stima per confronto, si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro per il bene la superficie espressa in metri quadri.

Visto il bene in oggetto si è tenuto conto della posizione in una zona agricola, anche se nei pressi del centro abitato di Verniana e della conservazione e finiture del bene.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima, che si basa sull'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione. Il momento difficile degli investimenti in Borsa è tale che è presumibile un periodo piuttosto lungo di crescita dell'investimento immobiliare.

Visti i requisiti del bene, essendo in piena proprietà; avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona; valutata la superficie dell'immobile, desunta dalle planimetrie e rilevata (dove possibile) con DISTO Leca - viene calcolata con il sistema di superficie convenzionale - sotto riportato:

Al lordo delle murature      **TOTALE circa MQ 62,42**

Pertanto, considerando le compravendite della zona e la quotazione media riportata dall'OMI oscillante tra 480,00 e 670,00 €/mq, si ritiene equo il seguente valore:

- Valore unità abitativa **€ 37.452,00**



b) valore a base d'asta

Per le considerazioni già espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale è variabile a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario e dell'appetibilità del bene medesimo. Nel caso in esame, visto anche lo stato di conservazione e le finiture del bene, si ritiene che l'abbattimento percentuale più giusto sia del 20% del valore di mercato.

- **Valore a base d'asta** € 29.961,00
- **Arrotondamento** € **29.000,00**

## LOTTO 2

**Quesito n. 1** *“verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567c.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 dei registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; - se sussista o meno la **continuità***



**delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:** qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;”.

È stata verificata la completezza dei documenti di cui sopra e richiesti quelli mancanti.

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

Sono stati acquisiti i documenti catastali (estratto di mappa) oltre al certificato di destinazione urbanistica. Non vi sono pratiche comunali. Si rimanda agli allegati 01 e 02.

**Quesito n. 3** “Predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, **(descrivendole 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 di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità."*

Si precisa che anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà del sig. ~~\_\_\_\_\_~~ (AT) ~~\_\_\_\_\_~~ e Cristiano Maria ~~\_\_\_\_\_~~, in forza di atto di compravendita in data 06.09.1984 ai rogiti del Notaio Veltroni Guglielmo, trascritto ad Arezzo il 01.10.1984 al n. part. 9051.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI:**

- **Iscr. Contro del 29/12/2008 R.P. n. 4530, R.G. 25182** PU Bersotti Maria Patrizia, repertorio 54838/14193 del 19/12/2008; **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili a Monte San Savino.
- **Iscr. Contro del 12/06/2015 R.P. n. 919, R.G. 7648** PU Tribunale di Arezzo, repertorio 526/2015 del 17/04/2015; **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo su immobili a Monte San Savino.

#### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

- **R.P. n. 3523 del 16.03.2006, R.G. n. 5650**, P.U. Pantani Fabrizio, repertorio 120583/15651 del 13.03.2006, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 1551 del 18.02.2016, R.G. n. 2183**, P.U. Ufficiali Giudiziari, repertorio 4024/2015 del 28.10.2015, **Verbale di Pignoramento** immobili in Monte San Savino.



**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

- **R.P. n. 716 del 19.01.1993, R.G. 929**, P.U. Veltroni Guglielmo, repertorio 125355 del 29.12.1992, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 7668 del 13.06.2003, R.G. 11708**, P.U. Martini Andrea, repertorio 84165/8645 del 29.05.2003, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 8420 del 25.08.2015, R.G. 11356**, P.U. Arezzo, repertorio 1261/9990 del 09.07.2015, Certificato di **Denuncia di successione** immobili in Bucine e Monte San Savino.

**PRIVILEGI:** nulla

***Quesito n. 4** "Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".*

Non vi sono oneri di natura condominiale.

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



Non risultano.

**Quesito n. 6** *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: a) l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.); b) la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex-coniuge dell’esecutato che occupa l’immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente: - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, servitù, diritto d’uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: - le iscrizioni; - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; - le difformità urbanistico-catastali;”.*

- **Iscr. Contro del 29/12/2008 R.P. n. 4530, R.G. 25182** PU Bersotti Maria Patrizia, repertorio 54838/14193 del 19/12/2008; **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili a Monte San Savino.
- **Iscr. Contro del 12/06/2015 R.P. n. 919, R.G. 7648** PU Tribunale di Arezzo, repertorio 526/2015 del 17/04/2015; **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo su immobili a Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 3523 del 16.03.2006, R.G. n. 5650**, P.U. Pantani Fabrizio, repertorio 120583/15651 del 13.03.2006, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.



- **Tr. R.P. n. 1551 del 18.02.2016, R.G. n. 2183**, P.U. Ufficiali Giudiziari, repertorio 4024/2015 del 28.10.2015, **Verbale di Pignoramento** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 716 del 19.01.1993, R.G. 929**, P.U. Veltroni Guglielmo, repertorio 125355 del 29.12.1992, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 7668 del 13.06.2003, R.G. 11708**, P.U. Martini Andrea, repertorio 84165/8645 del 29.05.2003, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 8420 del 25.08.2015, R.G. 11356**, P.U. Arezzo, repertorio 1261/9990 del 09.07.2015, Certificato di **Denuncia di successione** immobili in Bucine e Monte San Savino.

**Quesito n. 7** *“Descriva l’immobile pignorato, previo necessario accesso all’interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.)”.*

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino:

- Foglio 12, part. 54, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 7.760 mq, Rendita Dominicale € 8,02 – Agrario € 6,01.

Si tratta di un terreno ad uso agricolo individuato nel Regolamento Urbanistico del Comune di Monte San Savino all’interno della Zona “E1 – il sistema del bosco e degli oliveti terrazzati”, come riportato nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.



Non è stato possibile effettuare un rilievo strumentale del terreno pertanto la superficie è stata desunta dalla planimetria catastale, che riporta 7760 mq. Si rimanda agli allegati.

Confina a nord con le particelle 110 e 115, a sud con la particella 89, a est con le particelle 107 e 57, a ovest con la particella 110, salvo se altri.

**Quesito n. 8** *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

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

L'immobile è catastalmente identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Monte San Savino, Catasto Terreni:

- Foglio 12, part. 54, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 7.760 mq, Rendita Dominicale € 8,02 – Agrario € 6,01.

**Quesito n. 9** *“Proceda, ove necessario, 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”.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato. Vedi allegati 01.



**Quesito n. 10** *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica”.*

Trattasi di terreno individuato nello Strumento urbanistico comunale in Zona E1, territorio extraurbano.

**Quesito n. 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”.*

All'interno del terreno sono presenti degli annessi agricoli e delle recinzioni (vedi Ortofoto in allegato 4) che non risulterebbero autorizzate, in quanto da una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Savino, non vi sono pratiche comunali.



Inoltre, trattandosi di "area di tutela degli aggregati di elevato valore storico ambientale" e in parte in zona a "vincolo paesaggistico" (si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica) non risulta presente l'autorizzazione della Soprintendenza di Arezzo, obbligatoria per edifici in zona a Vincolo (Dlgs 42-2004).

Non è possibile rendere conformi gli annessi, pertanto l'acquirente dovrà provvedere alla demolizione.

Non trattandosi di un fabbricato non vi sono planimetrie catastali.

Per quanto sopra esposto si rimanda agli allegati.

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

L'immobile risulta essere di **proprietà per 500/1000 di** [REDACTED],  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile è pervenuto nello stato di diritto come segue:

- Compravendita con atto del 6 settembre 1984 (Notaio Veltroni G.) da Euro Estates srl (Sede Cortona CF 00230450512).

Si rimanda all'Allegato 05.



**Quesito n. 13** "Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio 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".

Il sig. De...  
C...  
Il luogo...

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

Il quesito non riguarda i terreni.

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

Il quesito non riguarda i terreni.

**Quesito n. 16** "Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente



rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale carraio) ai lotti (passaggio pedonale o carraio sugli altri lotti, o sui 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 ..., identificato ...; ecc.)".

Il bene non risulta divisibile.

**Quesito n. 17** "Determini il **valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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, 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”.*

a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi, considerando inoltre i valori pubblicati dall'OMI.

Nella stima per confronto, si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro per il bene la superficie espressa in metri quadri.

Visto il bene in oggetto si è tenuto conto della posizione in zona extraurbana, paesaggisticamente rilevante.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima, che si basa sull'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione. Il momento difficile degli investimenti in Borsa è tale che è presumibile un periodo piuttosto lungo di crescita dell'investimento immobiliare.

Visti i requisiti del bene, in comproprietà con il coniuge; avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona; valutata la superficie dell'immobile desunta dalle visure catastali come sotto riportata:

**TOTALE circa MQ 7.760,00**

Pertanto, considerando le compravendite della zona e la quotazione media riportata dall'OMI pari a 6.000,00 €/ha, si ritiene equo il seguente valore:

- Valore unità abitativa **€ 4.656,00**

b) valore a base d'asta



Per le considerazioni già espresse si ritiene che non ci sia necessità di un abbattimento percentuale del valore di mercato.

- **Valore a base d'asta € 4.656,00**
- **Arrotondamento € 4.500,00**

### **LOTTO 3**

**Quesito n. 1** *“verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567c.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 dei registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un*



giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;".

È stata verificata la completezza dei documenti di cui sopra e richiesti quelli mancanti.

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

Sono stati acquisiti i documenti catastali (estratto di mappa) oltre al certificato di destinazione urbanistica. Non vi sono pratiche comunali. Si rimanda agli allegati 01 e 02.

**Quesito n. 3** "Predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, **(descrivendole 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 di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità."

Si precisa che anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà del sig. [REDACTED]



26.06.1984 [redacted]  
[redacted] in forza di atto di compravendita in data 06.09.1984 ai rogiti del Notaio Veltroni Guglielmo, trascritto ad Arezzo il 01.10.1984 al n. part. 9051.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI:

- **Iscr. Contro del 29/12/2008 R.P. n. 4530, R.G. 25182** PU Bersotti Maria Patrizia, repertorio 54838/14193 del 19/12/2008; **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili a Monte San Savino.
- **Iscr. Contro del 12/06/2015 R.P. n. 919, R.G. 7648** PU Tribunale di Arezzo, repertorio 526/2015 del 17/04/2015; **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo su immobili a Monte San Savino.

#### TRASCRIZIONI CONTRO:

- **R.P. n. 3523 del 16.03.2006, R.G. n. 5650**, P.U. Pantani Fabrizio, repertorio 120583/15651 del 13.03.2006, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 1551 del 18.02.2016, R.G. n. 2183**, P.U. Ufficiali Giudiziari, repertorio 4024/2015 del 28.10.2015, **Verbale di Pignoramento** immobili in Monte San Savino.

#### TRASCRIZIONI A FAVORE:

- **R.P. n. 716 del 19.01.1993, R.G. 929**, P.U. Veltroni Guglielmo, repertorio 125355 del 29.12.1992, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 7668 del 13.06.2003, R.G. 11708**, P.U. Martini Andrea, repertorio 84165/8645 del 29.05.2003, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.



- **R.P. n. 8420 del 25.08.2015, R.G. 11356**, P.U. Arezzo, repertorio 1261/9990 del 09.07.2015, Certificato di **Denuncia di successione** immobili in Bucine e Monte San Savino.

**PRIVILEGI:** nulla

**Quesito n. 4** *“Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

Non vi sono oneri di natura condominiale.

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

Non risultano.

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



a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.); b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: - le iscrizioni; - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; - le difformità urbanistico-catastali;”.

- **Iscr. Contro del 29/12/2008 R.P. n. 4530, R.G. 25182** PU Bersotti Maria Patrizia, repertorio 54838/14193 del 19/12/2008; **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili a Monte San Savino.
- **Iscr. Contro del 12/06/2015 R.P. n. 919, R.G. 7648** PU Tribunale di Arezzo, repertorio 526/2015 del 17/04/2015; **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo su immobili a Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 3523 del 16.03.2006, R.G. n. 5650**, P.U. Pantani Fabrizio, repertorio 120583/15651 del 13.03.2006, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 1551 del 18.02.2016, R.G. n. 2183**, P.U. Ufficiali Giudiziari, repertorio 4024/2015 del 28.10.2015, **Verbale di Pignoramento** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 716 del 19.01.1993, R.G. 929**, P.U. Veltroni Guglielmo, repertorio 125355 del 29.12.1992, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.



- **Tr. R.P. n. 7668 del 13.06.2003, R.G. 11708**, P.U. Martini Andrea, repertorio 84165/8645 del 29.05.2003, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 8420 del 25.08.2015, R.G. 11356**, P.U. Arezzo, repertorio 1261/9990 del 09.07.2015, Certificato di **Denuncia di successione** immobili in Bucine e Monte San Savino.

**Quesito n. 7** *“Descriva l’immobile pignorato, previo necessario accesso all’interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.)”.*

L’immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino:

- Foglio 12, part. 110, Uliveto, Classe 3, Superficie 9.886 mq, Rendita Dominicale € 12,76 – Agrario € 17,87.

Si tratta di un terreno ad uso agricolo individuato nel Regolamento Urbanistico del Comune di Monte San Savino all’interno della Zona “E1 – il sistema del bosco e degli oliveti terrazzati”, come riportato nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Non è stato possibile effettuare un rilievo strumentale del terreno pertanto la superficie è stata desunta dalla planimetria catastale, che riporta 9886 mq. Si rimanda agli allegati.

Confina a nord con la strada delle roncole, a sud con le particelle 54 e 89, a est con le particelle 115, 87 e 98, a ovest con la particella 53, salvo se altri.



**Quesito n. 8** *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

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

L'immobile è catastalmente identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Monte San Savino, Catasto Terreni:

- Foglio 12, part. 110, Uliveto, Classe 3, Superficie 9.886 mq, Rendita Dominicale € 12,76 – Agrario € 17,87.

**Quesito n. 9** *“Proceda, ove necessario, 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”.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato. Vedi allegati 01.

**Quesito n. 10** *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica”.*



Trattasi di terreno individuato nello Strumento urbanistico comunale in Zona E1, territorio extraurbano.

**Quesito n. 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

All'interno del terreno sono presenti degli annessi agricoli e delle recinzioni (vedi Ortofoto in allegato 4) che non risulterebbero autorizzate, in quanto da una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Savino, non vi sono pratiche comunali.

Inoltre, trattandosi di “area di tutela degli aggregati di elevato valore storico ambientale” e in parte in zona a “vincolo paesaggistico” (si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica) non risulta presente l'autorizzazione



della Soprintendenza di Arezzo, obbligatoria per edifici in zona a Vincolo (Dlgs 42-2004).

Non è possibile rendere conformi gli annessi, pertanto l'acquirente dovrà provvedere alla demolizione.

Non trattandosi di un fabbricato non vi sono planimetrie catastali.

Per quanto sopra esposto si rimanda agli allegati.

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

L'immobile risulta essere di **proprietà per 500/1000 di Puggetti Luciano**, nato a Castel San Niccolò (AR) il 29/05/1959, C.N.: FGGGNNNNNNNNNN e **per 500/1000 di Cristiano Maria Flomena** nata a Oppido Lucano (PZ) il 14/05/1958.

L'immobile è pervenuto nello stato di diritto come segue:

- Compravendita con atto del 6 settembre 1984 (Notaio Veltroni G.) da Euro Estates srl (Sede Cortona CF 00230450512).

Si rimanda all'Allegato 05.

**Quesito n. 13** *“Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio 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“.*

*[Redacted text]*

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

Il quesito non riguarda i terreni.

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

Il quesito non riguarda i terreni.

**Quesito n. 16** *“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In*



*ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale carraio) ai lotti (passaggio pedonale o carraio sugli altri lotti, o sui 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<sup>1</sup>: appartamento ubicato in ..., identificato<sup>1</sup>...; ecc.)".*

Il bene non risulta divisibile.

**Quesito n. 17** *"Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.*

*Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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, 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".*



a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi, considerando inoltre i valori pubblicati dall'OMI.

Nella stima per confronto, si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro per il bene la superficie espressa in metri quadri.

Visto il bene in oggetto si è tenuto conto della posizione in zona extraurbana, paesaggisticamente rilevante.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima, che si basa sull'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione. Il momento difficile degli investimenti in Borsa è tale che è presumibile un periodo piuttosto lungo di crescita dell'investimento immobiliare.

Visti i requisiti del bene, in comproprietà con il coniuge; avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona; valutata la superficie dell'immobile desunta dalle visure catastali come sotto riportata:

**TOTALE circa MQ 9.886,00**

Pertanto, considerando le compravendite della zona e la quotazione media riportata dall'OMI pari a 27.600,00 €/ha, si ritiene equo il seguente valore:

- Valore unità abitativa **€ 27.285,36**

b) valore a base d'asta

Per le considerazioni già espresse si ritiene che non ci sia necessità di un abbattimento percentuale del valore di mercato.

- Valore a base d'asta € 27.285,36
- Arrotondamento **€ 27.000,00**



## LOTTO 4

**Quesito n. 1** “ verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567c.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 dei registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;”.

È stata verificata la completezza dei documenti di cui sopra e richiesti quelli mancanti.





#### ISCRIZIONI:

- **Iscr. Contro del 29/12/2008 R.P. n. 4530, R.G. 25182** PU Bersotti Maria Patrizia, repertorio 54838/14193 del 19/12/2008; **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili a Monte San Savino.
- **Iscr. Contro del 12/06/2015 R.P. n. 919, R.G. 7648** PU Tribunale di Arezzo, repertorio 526/2015 del 17/04/2015; **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo su immobili a Monte San Savino.

#### TRASCRIZIONI CONTRO:

- **R.P. n. 3523 del 16.03.2006, R.G. n. 5650**, P.U. Pantani Fabrizio, repertorio 120583/15651 del 13.03.2006, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 1551 del 18.02.2016, R.G. n. 2183**, P.U. Ufficiali Giudiziari, repertorio 4024/2015 del 28.10.2015, **Verbale di Pignoramento** immobili in Monte San Savino.

#### TRASCRIZIONI A FAVORE:

- **R.P. n. 716 del 19.01.1993, R.G. 929**, P.U. Veltroni Guglielmo, repertorio 125355 del 29.12.1992, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 7668 del 13.06.2003, R.G. 11708**, P.U. Martini Andrea, repertorio 84165/8645 del 29.05.2003, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **R.P. n. 8420 del 25.08.2015, R.G. 11356**, P.U. Arezzo, repertorio 1261/9990 del 09.07.2015, **Certificato di Denuncia di successione** immobili in Bucine e Monte San Savino.

**PRIVILEGI:** nulla

**Quesito n. 4** "Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

Non vi sono oneri di natura condominiale.

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

Non risultano.

**Quesito n. 6** *“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.); b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o*



*regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: - le iscrizioni; - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; - le difformità urbanistico-catastali;”.*

- **Iscr. Contro del 29/12/2008 R.P. n. 4530, R.G. 25182** PU Bersotti Maria Patrizia, repertorio 54838/14193 del 19/12/2008; **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili a Monte San Savino.
- **Iscr. Contro del 12/06/2015 R.P. n. 919, R.G. 7648** PU Tribunale di Arezzo, repertorio 526/2015 del 17/04/2015; **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo su immobili a Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 3523 del 16.03.2006, R.G. n. 5650**, P.U. Pantani Fabrizio, repertorio 120583/15651 del 13.03.2006, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 1551 del 18.02.2016, R.G. n. 2183**, P.U. Ufficiali Giudiziari, repertorio 4024/2015 del 28.10.2015, **Verbale di Pignoramento** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 716 del 19.01.1993, R.G. 929**, P.U. Veltroni Guglielmo, repertorio 125355 del 29.12.1992, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 7668 del 13.06.2003, R.G. 11708**, P.U. Martini Andrea, repertorio 84165/8645 del 29.05.2003, **Compravendita** immobili in Monte San Savino.
- **Tr. R.P. n. 8420 del 25.08.2015, R.G. 11356**, P.U. Arezzo, repertorio 1261/9990 del 09.07.2015, Certificato di **Denuncia di successione** immobili in Bucine e Monte San Savino.

**Quesito n. 7** *“Descriva l’immobile pignorato, previo necessario accesso all’interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni*



di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.)”.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino:

- Foglio 49, part. 9; Bosco ceduo, classe 2, Superficie 4.660 mq, Rendita Dominicale € 3,37 – Agrario € 0,72.
- Foglio 49, part. 10; Bosco misto, classe 3, Superficie 64.850 mq, Rendita Dominicale € 30,14 – Agrario € 10,05.

Si tratta di terreni ad uso agricolo individuati nel Regolamento Urbanistico del Comune di Monte San Savino all'interno della Zona “E1 – il sistema del bosco e degli oliveti terrazzati”, come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Non è stato possibile effettuare un rilievo strumentale del terreno pertanto la superficie è stata desunta dalla planimetria catastale, che riporta 69510 mq. Si rimanda agli allegati.

**Quesito n. 8 “Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato”.



L'immobile è catastalmente identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Monte San Savino, Catasto Terreni, vedi Quesito 7.

**Quesito n. 9** *“Proceda, ove necessario, 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”.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato. Vedi allegati 01.

**Quesito n. 10** *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica”.*

Trattasi di terreno individuato nello Strumento urbanistico comunale in Zona E1, territorio extraurbano.

**Quesito n. 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"*

Per quanto sopra esposto si rimanda agli allegati catastali.

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

L'immobile risulta essere di **proprietà per [REDACTED],**  
**[REDACTED]**

L'immobile è pervenuto nello stato di diritto come segue:

- Compravendita con Atto del 29.05.2003 (Notaio Martini A.) da La Ruota srl (sede Arezzo CF 04941590152). Si rimanda all'Allegato 05.



**Quesito n. 13** "Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio 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".

Il sig. Pasquale Marino ha contratto matrimonio con Maria Filomena Marino il 25 novembre 1973 presso il Comune di Cortona. Dal documento allegato risulta in comunione dei beni.

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

Il quesito non riguarda i terreni.

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

Il quesito non riguarda i terreni.

**Quesito n. 16** "Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente



rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale carraio) ai lotti (passaggio pedonale o carraio sugli altri lotti, o sui 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 ..., identificato ...; ecc.)".

Il bene non risulta divisibile. Terreni limitrofi con identiche colture.

**Quesito n. 17** "Determini il **valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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, 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”.*

a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi, considerando inoltre i valori pubblicati dall'OMI.

Nella stima per confronto, si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro per il bene la superficie espressa in metri quadri.

Visto il bene in oggetto si è tenuto conto della posizione in zona extraurbana, paesaggisticamente rilevante.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima, che si basa sull'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione. Il momento difficile degli investimenti in Borsa è tale che è presumibile un periodo piuttosto lungo di crescita dell'investimento immobiliare.

Visti i requisiti del bene, in comproprietà con il coniuge; avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona; valutata la superficie dell'immobile desunta dalle visure catastali come sotto riportata:

**TOTALE circa MQ 69.510,00**

Pertanto, considerando le compravendite della zona e la quotazione media riportata dall'OMI pari a 4.000,00 €/ha, si ritiene equo il seguente valore:

- Valore unità abitativa **€ 27.804,00**

b) valore a base d'asta



Per le considerazioni già espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale è variabile a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario e dell'appetibilità del bene medesimo, oltre che per la localizzazione. Nel caso in esame si ritiene che l'abbattimento percentuale più giusto sia del 5% del valore di mercato.

- **Valore a base d'asta** € 26.413,80
- **Arrotondamento** € **26.000,00**

## **LOTTO 5**

**Quesito n. 1** *“verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567c.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 dei registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in*



*particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;”.*

È stata verificata la completezza dei documenti di cui sopra e richiesti quelli mancanti.

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

Sono stati acquisiti i documenti catastali.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino:

- Foglio 13, part. 615; sub.1, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 58 mq, Rendita € 227,65.

Si fa presente che il bene risulta essere stato accatastato in seguito ad accertamento d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio – datato 14.03.2012 – attribuendo la particella 615 sub. 1. La stessa Agenzia però non ha proceduto ad accatastare la planimetria dell'immobile abusivo.

L'accertamento viene riportato in allegato, evidenziando anche gli oneri sanzionatori pari a € 280,00.



Poiché all'interno della particella 61 vi sono altri annessi oggetto di sanatoria, risulta difficile individuare la particella 615, non presente in mappa. Da un confronto con il tecnico che sta redigendo i condoni edilizi è stato individuato il fabbricato di cui alla lettera A nella foto aerea inserita nella documentazione fotografica. Tuttavia tale fabbricato non è stato condonato in quanto non era presente la doppia conformità e quindi la volumetria non è più utilizzabile. Difatti, alla data del sopralluogo tale fabbricato era in gran parte demolito, pertanto **non è possibile fare una valutazione del bene.**

### Sintesi Valore a base d'asta

- lotto 1: € 29.000,00;
- lotto 2: € 4.500,00;
- lotto 3: € 27.000,00;
- lotto 4: € 26.000,00;

*Il Consulente Tecnico ritiene di aver concluso il proprio incarico, ma resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.*

Monte San Savino, 04/09/2017

  
Arch. Andrea Iacomoni  
Architetto



