

TRIBUNALE DI AREZZO
Esecuzione Immobiliare n. 276/2019

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Stefania Papponi

PREMESSA

Con Decreto di nomina ex art. 569 c.p.c. del 20 dicembre 2019 l'III.mo G.E. Dr.ssa Marina Rossi nominava XXXXXXXXXXXXXXXX quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati. A seguito della rinuncia del CTU nominato, il 09 gennaio 2020 il Giudice nominava in sostituzione la sottoscritta Dott. Arch. Stefania Papponi, con studio in Castiglion Fiorentino (AR) Via Trieste n. 7, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n. 336, quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati relativamente all'**esecuzione immobiliare n. 276/2019**. Il giorno 13/01/2020 l'esperto procedeva a depositare tramite PCT il relativo Atto telematico di accettazione dell'incarico e di giuramento.

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel Decreto di nomina dell'esperto veniva fissata l'**udienza per l'eventuale emanazione dell'ordine di liberazione** in data 01/12/2020, che veniva poi posticipata dall'III.mo G.E. Dr.ssa Lucia Bruni al **22 giugno 2021**. Con disposizione del 02.02.2021 il GE Dr.ssa Lucia Bruni concedeva proroga al CTU per il **deposito della relazione peritale** sino al **02 maggio 2021**.

Con il Decreto di nomina veniva assegnato all'esperto un anticipo di € XXXXXXXX (IVA esclusa), che veniva liquidato dal Creditore procedente con bonifico del XXXXXXXX a seguito di emissione della fattura XXXXXX del XXXXXXXX intestata a XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).



Per poter rispondere esaurientemente ai venti quesiti posti dal G.E., la sottoscritta effettuava l'esame e lo studio della documentazione già in atti acquisita da PCT, supportandola e approfondendola con quella raccolta in seguito alle consultazioni e alle indagini effettuate presso i seguenti enti ed uffici:

- Agenzia Entrate (Ufficio del Registro) di Arezzo;
- Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo;
- Agenzia Entrate - Territorio (Catasto) di Arezzo;
- Studio Notarile Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXX;
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di XXXXXXXX;
- Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXXX;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana (AR) – Comune ove ricadono i beni pignorati.

Come richiesto dal G.E., prima dell'accesso all'immobile, in data 15/01/2020 il CTU reperiva il Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia riferito alla debitrice XXXXXXXXXXXXXXXX presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (**All. 1**). Il CTU si attivava poi per richiedere il Certificato Storico di Stato di famiglia e di residenza (alla data di notifica dell'atto di pignoramento), che poteva essere emesso dal Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, ove risiedeva la debitrice.

In data 24/01/2020 la sottoscritta verificava presso l'Agenzia Entrate (Ufficio del Registro) di Arezzo l'esistenza di eventuali titoli opponibili: a tale data non risultavano titoli opponibili alla procedura in oggetto. Dall'ispezione, effettuata per nominativi, si è infatti rilevata solo la presenza di un vecchio contratto di locazione del 2012, risolto in data 12/06/2013, tra la debitrice XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria degli immobili pignorati dal 21/06/2013) e il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, precedente proprietario dei beni pignorati. Non si può tuttavia asserire con certezza che tale contratto fosse riferito ai beni pignorati, perché dall'interrogazione effettuata (**All. 2**) non è possibile rilevare quali siano gli immobili oggetto della locazione (visto che non sono indicati i relativi estremi catastali).

Come richiesto dal G.E., in data 29/01/2020 il CTU provvedeva ad inviare via PEC al Custode giudiziario IVG di Arezzo il Certificato reperito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX e le informazioni assunte presso l'Agenzia Entrate (Ufficio del Registro) di Arezzo, rinviando la trasmissione del Certificato storico a quando



fosse stato inviato dall'Ufficio Anagrafe di XXXXXXXXX (come da accordi telefonici con il Dott. XXXXXXXXX dell'IVG).

In data 07/09/2020, la sottoscritta riceveva via PEC dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, la comunicazione con la data di **primo accesso all'immobile**, da effettuarsi congiuntamente al Custode Giudiziario il giorno 18/11/2020.

Con comunicazione e-mail del 16/11/2020, *"visto l'art. 4 del d.l. 137/2020 e sentito, sul punto, il giudice delle esecuzioni immobiliari"*, l'IVG di Arezzo comunicava al CTU l'annullamento del primo accesso all'immobile fissato per il giorno 18 novembre 2020.

In data 10/02/2021, l'esperto riceveva via PEC dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, la comunicazione con la nuova data di primo accesso all'immobile, da effettuarsi congiuntamente al Custode Giudiziario il giorno **23 febbraio 2021**.

Come da avviso, il 23.02.2021 la sottoscritta si recava nei beni ubicati in Marciano della Chiana (AR), Cesa, Via Giuseppe Verdi per effettuare le verifiche e le indagini necessarie.

Sui luoghi era presente anche il Custode Giudiziario Dott. XXXXXXXXXXXX.

Stante l'assenza della debitrice, non è stato possibile effettuare il primo accesso all'immobile, che da una prima ricognizione esterna risultava abbandonato (come da Verbale di sopralluogo – **All. 3**). Si è quindi provveduto ad effettuare le riprese fotografiche esterne (**All. 4**) e si sono presi accordi con il Custode Giudiziario per fissare la nuova data di accesso all'immobile.

Alla presenza dei Custodi Giudiziari Dott. XXXXXXXXXXXX e Dott. XXXXXXXXXXXX, che provvedevano con l'ausilio del fabbro alla sostituzione delle serrature, il giorno **24 febbraio 2021** l'esperto effettuava quindi l'accesso nei beni pignorati ed eseguiva le verifiche e le indagini necessarie, onde rendersi conto della consistenza degli immobili eseguiti e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi afferenti.

Prendendo appunti su separato foglio, il CTU effettuava i rilievi e predisponeva la relativa documentazione fotografica (**All. 4**), redigendo apposito Verbale di sopralluogo (**All. 3**). L'esperto assumeva poi in loco anche le informazioni sulla gestione delle parti a comune dell'intero stabile e in merito all'identificazione del numero civico dei beni pignorati. Vista la situazione e l'assenza della debitrice, l'esperto non ha potuto tuttavia acquisire, su moduli appositamente predisposti, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail dell'esecutata e/o dei soggetti che occupano l'immobile.



Conclusa la fase conoscitiva, comprendente le suddette ispezioni, le ricognizioni e le acquisizioni documentali e informative, utili per la successiva fase di giudizio, la sottoscritta ritiene di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTE AI QUESITI

Q1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

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

R1. Prima di ogni altra attività, la sottoscritta effettuava l'esame e lo studio della documentazione ipo-catastale agli atti acquisita da PCT.

In base a quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c., la documentazione risultava regolare, comprendendo la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (Notaio XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In particolare è stato verificato quanto richiesto dal Giudice in merito alle informazioni catastali, alle note di trascrizione e ai titoli di trasferimento, che vengono dettagliatamente descritti nelle risposte ai successivi quesiti, non riscontrando in merito nulla da segnalare al Giudice e al Creditore procedente.

Q2. 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.



R2. La sottoscritta ha provveduto ad acquisire, allegandoli alla presente relazione, i seguenti documenti:

- planimetrie catastali dei beni pignorati (All. 5):
 - appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana (AR) al Foglio 21 particella 281 subalterno 47;
 - garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana (AR) al Foglio 21 particella 281 subalterno 31;
- planimetrie allegate alla Variante finale Prot. n. 7217 del 01/09/2007 (All. 6), che vengono considerate come le ultime planimetrie autorizzate, così come meglio descritto nella risposta al quesito 11;
- titolo di provenienza dei beni pignorati alla debitrice (All. 7): gli immobili eseguiti sono pervenuti alla debitrice con **Atto di compravendita del 21/06/2013 rogito Notaio XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX Rep. n. 51359 Raccolta 10616**, registrato a XXXXXXXX il 25/06/2013 al n. 2379/1T e trascritto ad XXXXXXXX il 25/06/2013 Reg. Gen. n. 8460 - Reg. Part. n. 6202 (come da Nota di trascrizione allegata – **All. 8**): la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di XXXXXXXXXXXX dei beni, acquista dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di XXXXXXXXXXXX dei beni, la **piena proprietà** di due unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio sito in Marciano della Chiana (AR), località Cesa, Via Giuseppe Verdi (ancora senza numero civico), e più precisamente un **appartamento a piano terra** con annesso giardino pertinenziale, contraddistinto al Catasto Urbano al foglio 21 p.lla 281 sub. 47, e un **box auto al piano seminterrato** dello stesso fabbricato, costituente pertinenza esclusiva del suddetto appartamento, censito al Catasto Urbano al foglio 21 p.lla 281 sub. 31. Risultano comprese nella vendita le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili ceduti, oltre a tutti i diritti e obblighi relativi, pervenuti dai precedenti titoli di provenienza.

In precedenza, i beni erano pervenuti al Sig. XXXXXXXXXXXX dalla XXXXXXXXXXXXXXXX con Atto di compravendita del 22/10/2007 rogito Notaio XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX, Rep. n. 89246/51068, registrato a XXXXXXXXXXXXXXXX il 07/11/2007 al n. 7181 e trascritto ad XXXXXXXX il 14/11/2007 ai nn. 24812/15443 (come da Nota di trascrizione allegata – **All. 8**).



Q3. Rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità

R3. In base alla documentazione già in atti e alle successive ispezioni di aggiornamento effettuate presso l'Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 24/01/2020 e 16/04/2021 (**All. 8**), si è predisposto di seguito l'elenco di tutte le formalità (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vincoli, etc...) gravanti sui beni pignorati:

• **Trascrizione in data 25/10/2019, Reg. Gen. n. 16413, Reg. Part. n. 11782**

Atto esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili**
da atto giudiziario del 12/09/2019 Rep. 2923/2019

Identificazione immobili:

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 47 (A3-Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via G. Verdi Loc. Cesa SNC, Piano T)
- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 31 (C6-Stalle scuderie rimesse autorimesse, 13 mq, Via G. Verdi Loc. Cesa SNC, Piano S1)

a favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **per il diritto di proprietà quota 1/1**

contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX **per il diritto di proprietà quota 1/1**

• **Iscrizione in data 25/06/2013, Reg. Gen. n. 8461, Reg. Part. n. 1040**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

per la somma complessiva di € 217.692,00 (di cui € 108.845,88 di capitale) e durata 25 anni da scrittura privata del 21/06/2013 Rep. 51360/10617 (Notaio XXXXXXXXXXXX)

Identificazione immobili:

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 47 (A3-Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via Giuseppe Verdi, Piano T)
- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 31 (C6-Stalle scuderie rimesse autorimesse, 13 mq, Via Giuseppe Verdi, Piano S1)

a favore:

- Creditore ipotecario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX **per il diritto di proprietà quota 1/1**

contro:

- Debitore ipotecario: XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX in regime XXXXXXXX di beni **per il diritto di proprietà quota 1/1**
- Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX

• **Annotazione a Iscrizione in data 23/11/2007, Reg. Gen. n. 25604, Reg. Part. n. 3830**

Frazionamento in quota (nota allegata - **All. 8**)

da atto notarile del 02/10/2007 Rep. 88925/50782 (Notaio XXXXXXXXXXXX)

Formalità di riferimento: Iscrizione del 24/11/2005 Reg. Part. 4594

Identificazione immobili (si riportano solo gli immobili eseguiti):

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 47 (A2-Abitazione di tipo civile, Capitale €60.000,00, Ipoteca €90.000,00)



- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 31 (C2-Magazzini e locali di deposito)

a favore (come nella formalità originaria):

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro (come nella formalità originaria):

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

• **Iscrizione in data 24/11/2005, Reg. Gen. n. 21935, Reg. Part. n. 4594**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (nota allegata - **All. 8**)

per la somma complessiva di € 1.500.000,00 (di cui € 1.000.000,00 di capitale) e durata 30 anni - da atto notarile del 15/11/2005 Rep. 79004/42231 (Notaio XXXXXXXXXXXX)

Identificazione immobili:

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Terreni, Foglio 21, Particella 281 (T-Terreno, 8 are 83 centiare)
- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Terreni, Foglio 21, Particella 284 (T-Terreno, 3 are 73 centiare)

a favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà quota 1/1

contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà quota 1/1

Dalle indagini effettuate si è rilevato anche che, in base agli strumenti urbanistici vigenti, l'area in cui ricadono i beni pignorati è così classificata:

- area a pericolosità sismica elevata S3 (da PSI: TAV. G11b);
- area a pericolosità geologica media G2 (da PSI: TAV. G10b);
- area a pericolosità idraulica media I.2 (da PSI: TAV. G12b);
- area interessata dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici (da PSI: TAV. QC04).

Il tutto come meglio descritto nella risposta al successivo quesito 10.

Q4. *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.*

R4. Sulla base delle informazioni assunte in loco durante i sopralluoghi (come risulta dai Verbali – **All. 3**), nonostante l'elevato numero di unità immobiliari che compongono l'intero complesso residenziale (p.la 281) in cui ricadono i beni in oggetto, **non si è riscontrata la costituzione di alcun Condominio e neppure la presenza di un Amministratore di condominio.**

Come risulta dall'elenco subalterni e dall'elaborato planimetrico della particella 281 (**All. 9**), l'intero complesso edilizio è composto da 75 unità immobiliari, di cui 33 unità abitative, 1



unità adibita a studio privato, 36 unità destinate ad autorimessa e 5 unità registrate come beni comuni non censibili. Questi ultimi 5 subalterni vengono così identificati:

- subalterno 71 (rampa e resede): BCNC ai subalterni da 1 a 36 (che identificano tutte le autorimesse);
- subalterno 72 (spazio di manovra e accesso pedonale): BCNC ai subalterni da 1 a 18;
- subalterno 73 (spazio di manovra e accesso pedonale): BCNC ai subalterni da 19 a 36;
- subalterno 74 (scala, ascensore e accesso pedonale): BCNC ai subalterni 39, 40, 41, 53, 54, 55, 65, 66 e 67;
- subalterno 75 (scala, ascensore e accesso pedonale): BCNC ai subalterni 46, 47, 48, 60, 61, 62, 68, 69 e 70.

La gestione delle parti e delle spese comuni, inerenti l'illuminazione degli spazi comuni e la pulizia del vano scale a comune, avviene solo a seguito di accordi tra gli occupanti presenti in loco. A tal proposito, in base alle informazioni reperite nel posto, si segnala che una parte delle unità immobiliari che compongono il complesso edilizio non è occupata e, dalle indagini eseguite, è emerso che alcune unità immobiliari, sottoposte a procedimento di confisca, verranno assegnate definitivamente al Comune di Marciano della Chiana per finalità di interesse pubblico.

In base alle informazioni reperite (almeno per quanto riguarda il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati), le spese per l'utilizzo dell'impianto di illuminazione degli spazi comuni vengono suddivise di volta in volta tra gli occupanti presenti negli appartamenti dello stabile, mentre la pulizia del vano scale a comune viene eseguita a turno tra gli stessi occupanti presenti in loco.

Vista la mancanza di un condominio e del relativo amministratore, non avendo rinvenuto delibere o documenti scritti in merito alla gestione delle spese, non è comunque possibile attestare l'esistenza o meno di eventuali spese comuni non pagate negli ultimi due anni relative ai beni pignorati.

Q5. *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.*

R5. Dalle indagini svolte presso gli Uffici competenti non sono emerse convenzioni inerenti diritti di superficie o altri diritti demaniali per i beni inclusi nel pignoramento.



Come già segnalato nella risposta al quesito 2, la debitrice possiede il diritto di piena proprietà sui beni pignorati, così come stabilito dall'atto di provenienza già descritto (**All. 7**).

Q6. 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.

R6. Si elencano di seguito le formalità che saranno cancellate/regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, con i relativi costi di cancellazione:

• **Trascrizione in data 25/10/2019, Reg. Gen. n. 16413, Reg. Part. n. 11782**

Atto esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili**

da atto giudiziario del 12/09/2019 Rep. 2923/2019

Identificazione immobili:

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 47 (A3-Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via G. Verdi Loc. Cesa SNC, Piano T)

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 31 (C6-Stalle scuderie rimesse autorimesse, 13 mq, Via G. Verdi Loc. Cesa SNC, Piano S1)

a favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX **per il diritto di proprietà quota 1/1**

contro:

- XXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX **per il diritto di proprietà quota 1/1**

Costo di cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)

• **Iscrizione in data 25/06/2013, Reg. Gen. n. 8461, Reg. Part. n. 1040**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

per la somma complessiva di € 217.692,00 (di cui € 108.845,88 di capitale) e durata 25 anni da scrittura privata del 21/06/2013 Rep. 51360/10617 (Notaio XXXXXXXXXXXXXXX)

Identificazione immobili:

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 47 (A3-Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via Giuseppe Verdi, Piano T)

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 31 (C6-Stalle scuderie rimesse autorimesse, 13 mq, Via Giuseppe Verdi, Piano S1)

a favore:

- Creditore ipotecario: XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX

per il diritto di proprietà quota 1/1

contro:



- Debitore ipotecario: XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX in regime XXXXXXXXXXXXXXXX di beni **per il diritto di proprietà quota 1/1**
- Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX

Costo di cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00)

● **Annotazione a Iscrizione in data 23/11/2007, Reg. Gen. n. 25604, Reg. Part. n. 3830**

Frazionamento in quota

da atto notarile del 02/10/2007 Rep. 88925/50782 (Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX)

Formalità di riferimento: Iscrizione del 24/11/2005 Reg. Part. 4594

Identificazione immobili (si riportano solo gli immobili eseguiti):

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 47 (A2-Abitazione di tipo civile, Capitale €60.000,00, Ipoteca €90.000,00)
- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, Subalterno 31 (C2-Magazzini e locali di deposito)

a favore (come nella formalità originaria):

- XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

contro (come nella formalità originaria):

- XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

Costo di cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00)

● **Iscrizione in data 24/11/2005, Reg. Gen. n. 21935, Reg. Part. n. 4594**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

per la somma complessiva di € 1.500.000,00 (di cui € 1.000.000,00 di capitale) e durata 30 anni - da atto notarile del 15/11/2005 Rep. 79004/42231 (Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX)

Identificazione immobili:

- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Terreni, Foglio 21, Particella 281 (T-Terreno, 8 are 83 centiare)
- Comune Marciano della Chiana (AR), Catasto Terreni, Foglio 21, Particella 284 (T-Terreno, 3 are 73 centiare)

a favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà quota 1/1

contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà quota 1/1

Costo cancellazione parziale/annotazione restrizione beni: € 35,00 (euro trentacinque/00)

Q7. Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.**

R7. Catastalmente i beni pignorati sono censiti presso L'Agenzia del Territorio di Arezzo, al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo.

Come da visure catastali reperite (**All. 9**), **I dati catastali** dei beni pignorati sono:



- **Appartamento di civile abitazione a piano terra rialzato:** *Comune di Marciano della Chiana, Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, subalterno 47, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 62 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, Rendita € 278,89, Via Giuseppe Verdi SNC, piano T; intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 in regime di XXXXXXXXXXXXXXXX dei beni);*
- **Garage a piano seminterrato:** *Comune di Marciano della Chiana, Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, subalterno 31, Categoria C/6, Classe 4, 13 mq, Superficie catastale totale 15 mq, Rendita € 49,68, Via Giuseppe Verdi SNC, piano S1; intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 in regime di XXXXXXXXXXXXXXXX dei beni).*

I beni pignorati comprendono quindi un **appartamento di civile abitazione corredato da un garage** (subalterni 47 e 31 della p.lla 281) e sono inclusi in un compendio edilizio costituito da due fabbricati con 75 unità immobiliari totali (33 abitazioni, 1 studio privato, 36 garage e 5 beni comuni non censibili, così come descritti nella risposta al quesito 4). Tale complesso è individuato dalla particella 281 (generata dalla fusione delle particelle 281, 284, 289 e 290), ente urbano di mq. 2487 (il tutto come rilevato nella documentazione catastale e raffigurato nella planimetria del lotto – **All. 10a**).

Come evidenziato nell'atto di provenienza (**All. 7**), il garage (box auto) censito con il subalterno 31 costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento identificato con il subalterno 47, anche se le due unità immobiliari sono ubicate in piani differenti dello stesso fabbricato e non risultano comunicanti.

Sempre dal citato titolo di provenienza risulta che la debitrice con i beni pignorati ha acquistato anche le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso edilizio di cui fanno parte. In particolare, in base all'elenco subalterni reperito (**All. 9**) si rilevano i seguenti beni comuni, identificati come beni comuni non censibili (BCNC), posti a servizio delle due unità pignorate:

- per l'appartamento il subalterno 75 (scala, ascensore e accesso pedonale);
- per il garage i subalterni 71 (rampa e resede) e 73 (spazio di manovra e accesso pedonale).

I suddetti beni comuni a servizio dei beni pignorati non risultano inclusi nel pignoramento.

L'appartamento di civile abitazione (sub. 47) **confina con le proprietà:** XXXXXXXXXXXXXXXX (F. 21 p.la 281 sub. 46), XXXXXXXXXXXXXXXX (F. 21 p.la 281 sub. 48), scala a comune (F. 21 p.la 281 sub. 75), XXXXXXXXXXXXXXXX (F. 21 p.la 283), XXXXXXXXXXXXXXXX (F. 21 p.la 281 sub. 61), XXXXXXXXXXXXXXXX (F.



21 p.lla 281 sub. 23), XXXXXXXXXX (F. 21 p.lla 281 sub. 24), corsia di manovra a comune (F. 21 p.lla 281 sub. 73), salvo se altri.

Il garage (sub. 31) **confina con le proprietà**: XXXXXXXXXXXX (F. 21 p.lla 281 sub. 30), XXXXXX XXXX (F. 21 p.lla 281 sub. 32), corsia di manovra a comune (F. 21 p.lla 281 sub. 73), XXXXXXX XXXXXXX (F. 21 p.lla 281 sub. 46), salvo se altri.

Fisicamente il lotto pignorato, ubicato nel Comune di Marciano della Chiana (AR) in Frazione Cesa, è costituito da un appartamento di civile abitazione situato in Via Giuseppe Verdi n. 29/2, posto al piano terra rialzato di uno dei due fabbricati speculari che compongono il complesso immobiliare, e risulta corredato da un garage a piano seminterrato dello stesso fabbricato, non direttamente comunicante con l'appartamento, individuato in Via Giuseppe Verdi SNC (il tutto come da planimetria del lotto - **All. 10a**).

L'appartamento è raggiungibile tramite un passaggio pedonale e una scala a comune che distribuisce tre appartamenti per ognuno dei tre piani fuori terra che costituiscono il fabbricato. Il garage è collocato lungo la corsia di manovra che attraversa il piano seminterrato dell'intero complesso, raggiungibile da una rampa carrabile che ha accesso da Via Giuseppe Verdi e da un passaggio pedonale posto sul retro, oltre che dalle scale a comune interne e da due accessi pedonali posti agli estremi laterali dei due fabbricati.

Gli immobili sono ubicati nel tessuto urbano della frazione di Cesa, in prossimità dell'incrocio tra la Strada Provinciale n. 25 della Misericordia e la Strada Provinciale n. 327 di Foiano, nella zona caratterizzata dall'espansione residenziale più recente. I beni pignorati hanno accesso, sia pedonale che carrabile, da Via Giuseppe Verdi (come da planimetria del lotto - **All. 10a**).

La zona interessata dal complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni pignorati, risulta delimitata a nord-est da un percorso sterrato (futura viabilità di progetto negli strumenti urbanistici) ed è costeggiata a sud-ovest lungo Via Verdi da un'area destinata a parcheggio. Il fabbricato che include i beni in oggetto, edificato con destinazione a civile abitazione, è articolato su un piano seminterrato e due/tre piani fuori terra (piano terra rialzato, piano primo e, limitatamente al nucleo centrale, piano secondo). Il corpo centrale comprende una scala a comune, che distribuisce più appartamenti, ed un ascensore. L'intero compendio immobiliare è caratterizzato da fondazioni a piastra in c.a., struttura portante in travi e pilastri in c.a. intelaiati, copertura e solai intermedi in latero cemento gettato in opera (il tutto come risulta dal collaudo dell'Arch. XXXXXXXXXXXX del 10.01.2008 - **All. 11**). Nei



prospetti esterni vengono riproposti elementi tipici della tradizione toscana con l'alternanza tra il rivestimento a mattoni facciavista e le superfici intonacate e tinteggiate.

In base alle planimetrie degli immobili allegata (**All. 10b**) si rileva:

- il **garage a piano seminterrato** è composto da un unico ambiente (1) di altezza interna m. 2.40 circa, dotato di un'ampia apertura carrabile/pedonale e di una finestra alta in corrispondenza del prospetto principale del fabbricato. Il garage risulta privo di intonaco alle pareti e di pavimentazione (come da documentazione fotografica allegata – **All. 4**).
- l'**appartamento a piano terra rialzato**, al quale si accede da una scala a comune dotata di ascensore, è composto da: un ampio vano destinato a soggiorno/pranzo/cucina (2), dal quale si accede ad un terrazzo coperto (3), un disimpegno (4), una camera (5) che ha accesso sul terrazzo, un ripostiglio (6) e un bagno (7). Dal terrazzo si accede, tramite una scaletta, ad un piccolo giardino di pertinenza esclusiva di circa mq 50 completamente recintato, posto nel retro del fabbricato. I locali dell'appartamento, di altezza m 2.70 circa, risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati. L'angolo cucina risulta rivestito con piastrelle, come pure il bagno, non provvisto di aerazione diretta, è rivestito con piastrelle e dotato di vasca e sanitari in porcellana. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, come pure il portoncino d'ingresso, mentre quelli utilizzati per la chiusura del terrazzo sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sul terrazzo risultano costituiti da persiane in alluminio. Il terrazzo risulta pavimentato e la scaletta di accesso al giardino è rivestita in cotto. Si sono rinvenute tracce di infiltrazioni in una parte del soffitto del vano principale (2) con esfoliazione per lo più dello strato di tinteggiatura, oltre alla presenza di umidità di risalita, individuata nello stesso vano (2) e nella camera (5), localizzata soprattutto nelle pareti a ridosso del prospetto retrostante. In generale si nota lo stato di abbandono e, ancora più evidente, la carenza di manutenzione nel terrazzo e nel piccolo giardino retrostante, oggi ridotto ad area incolta con erbacce. Il tutto come da documentazione fotografica allegata (**All. 4**).

| CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| | | <i>Sup. utile netta SN (mq)</i> | <i>Sup. lorda SL (mq)</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizioni manutenzione</i> |
| 1 | Garage (piano seminterrato) | 13,00 | 15,40 | sud/ovest | sufficiente |
| 2 | Soggiorno/pranzo/cucina | 22,30 | 25,60 | nord/est | mediocre |
| 3 | Terrazzo | 12,60 | 13,70 | nord/est | mediocre |
| 4 | Disimpegno | 1,20 | 1,50 | ---- | sufficiente |
| 5 | Camera | 14,80 | 16,90 | nord/est | mediocre |
| 6 | Ripostiglio | 2,40 | 3,00 | ---- | sufficiente |
| 7 | Bagno | 4,90 | 6,20 | ---- | sufficiente |



Dalla suddetta tabella si ottiene quindi:

- Garage a piano seminterrato: SL mq 15,40 e SN mq 13,00;
- Appartamento a piano terra rialzato: SL mq 53,20 (escluso terrazzo di SL mq 13,70) e SN mq 45,60 (escluso terrazzo di SN mq 12,60).

Come richiesto, si provvede di seguito a calcolare la superficie commerciale dei beni pignorati, in base alle direttive del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI | | | |
|--|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| | <i>Sup. lorda (mq)</i> | <i>Coefficiente di ponderazione %</i> | <i>SUP. COMMERCIALE (mq)</i> |
| GARAGE piano seminterrato (1) | 15,40 | 100% | 15,40 |
| SUP. COMMERCIALE GARAGE (MQ) | | | 15,40 |
| | <i>Sup. lorda (mq)</i> | <i>Coefficiente di ponderazione %</i> | <i>SUP. COMMERCIALE (mq)</i> |
| APPARTAMENTO P.T. rialzato: vani (2-4-5-6-7) | 53,20 | 100% | 53,20 |
| APPARTAMENTO P.T. rialzato: terrazzo (3) | 13,70 | 30% | 4,10 |
| SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO (MQ) | | | 57,30 |

I beni pignorati, che comprendono un appartamento di civile abitazione posto a piano terra rialzato di superficie commerciale totale pari a **mq 57,30** e un garage a piano seminterrato di superficie commerciale pari a **mq 15,40**, risultano globalmente in **mediocre/sufficiente stato di conservazione**.

La carenza di manutenzione segnalata nell'appartamento, si rileva in generale anche nei beni comuni posti a servizio delle due unità pignorate (perfino l'ascensore condominiale non risulta funzionante) e nei prospetti esterni che caratterizzano l'intero fabbricato.

Per una più precisa individuazione del lotto e delle parti comuni si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (**All. 4**) e alle planimetrie del lotto e degli immobili (**All. 10a e 10b**).

Q8. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

R8. I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione hanno consentito l'univoca identificazione del bene in quanto corrispondono ai dati catastali reperiti nelle visure acquisite all'Agenzia Entrate - Territorio (Catasto) di Arezzo (**All. 9**).



Q9. *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

R9. A seguito dei sopralluoghi eseguiti nei beni pignorati e della verifica della relativa documentazione catastale, non si sono riscontrate difformità tali da dover procedere alla modifica/correzione delle planimetrie catastali attualmente in atti (All. 5), riferite alle due unità immobiliari esegutate (censite al F. 21 particella 281 subalterni 47 e 31). Non si è infatti ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del garage (sub. 31), in quanto la lieve differenza riscontrata in loco in merito alla finestra sul prospetto principale, non incide nella consistenza e nella rendita catastale del bene. Come meglio descritto nella risposta al successivo quesito 11, tale discrepanza rinvenuta in loco non risulta tra l'altro neppure una difformità a livello edilizio.

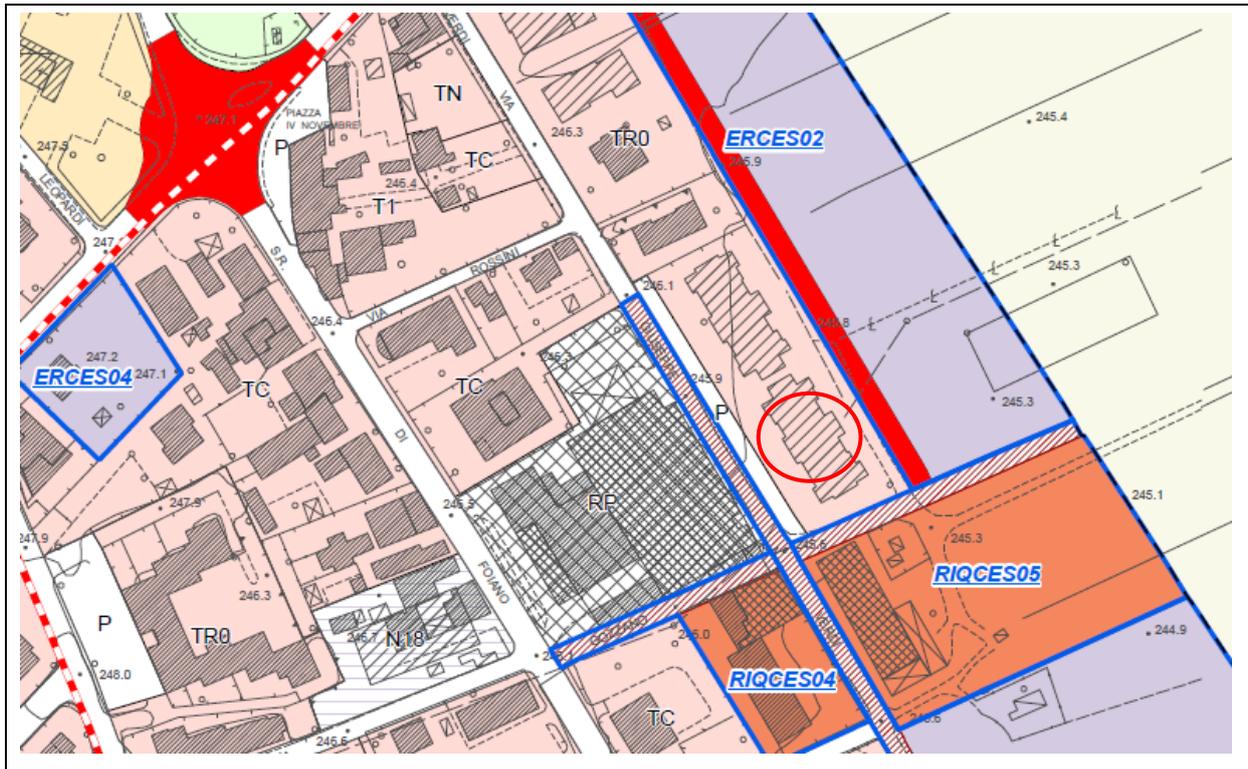
Dai sopralluoghi eseguiti nei beni pignorati e dalla successiva verifica della toponomastica con assegnazione dei numeri civici al Comune di Marciano della Chiana, è stato individuato il numero civico (n.c. 29/2) che identifica l'appartamento esegutato censito al Foglio 21 particella 281 subalterno 47. Attualmente il bene risulta censito al Catasto Fabbricati in Via Giuseppe Verdi SNC (senza numero civico). Come da disposizione del Giudice del 11/04/2021 si segnala tale difformità catastale, ma non si provvede all'inserimento del numero civico 29/2 nella visura del subalterno 47.

Q10. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.*

R10. Attualmente lo strumento urbanistico di riferimento nel Comune di Marciano della Chiana (AR) è la Variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale del 2017; ciò comporta che per tutti gli interventi ammessi bisogna far riferimento alle NTA di tale Variante, come pure per definire la destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono i beni pignorati.

I beni in oggetto ricadono nel tessuto urbano della frazione di Cesa in **zona TR0 (Tessuti residenziali pianificati unitari dell'espansione recente)**. Tali zone sono costituite prevalentemente da brani di edificato realizzati a seguito di piani attuativi unitari e sono assimilate a zone "B", ai sensi e per effetto del D.M. 1444/68 e ss.mm.ii. L'area in oggetto è attualmente regolamentata dall'art. 31 delle NTA.





RU-PS 2017 – Zona TR0 (da: Tavola Regolamento Urbanistico 2b Cesa)

La zona interessata dal complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni pignorati, risulta delimitata a nord-est da una fascia rossa destinata nel sistema infrastrutturale alla viabilità di progetto ed è costeggiata a sud-ovest da un parcheggio già esistente.

Come già citato nella risposta al quesito 3, in merito a vincoli e tutele, dalla cartografia del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana del 2019 si rileva che l'area in cui ricadono gli immobili pignorati è così classificata:

- area a pericolosità sismica elevata S3 (da PSI: TAV. G11b);
- area a pericolosità geologica media G2 (da PSI: TAV. G10b);
- area a pericolosità idraulica media I.2 (da PSI: TAV. G12b);
- area interessata dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici (da PSI: TAV. QC04).

Il Certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto, in quanto i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare non includono terreni.

Q11. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.*



R11. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana è emersa l'esistenza di alcune pratiche edilizie, di seguito descritte, riferite ai beni pignorati, di cui si allegano i documenti più significativi (**All. 11**):

- **Permesso di Costruire n. 31/2005 del 04/08/2005** (pratica edilizia n. 5317/2004): con tale permesso è stato concesso di eseguire i lavori di "Costruzione di un edificio di abitazione in Frazione Cesa Via Verdi" alla società XXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX su un'area contraddistinta da una zona B3/2 di PRG di proprietà dei Sigg. XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX. Su progetto dell'Arch. XXXXXXXXXXXXXXX, l'intervento riguardava la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione ripartito in due blocchi speculari, denominati fabbricato "A" e "B", comprendenti ciascuno 17 alloggi per complessive 34 unità immobiliari.
- **Voltura di Concessione edilizia n. 7/2005 del 07/11/2005** (pratica edilizia n. 7845/2005): con tale documento viene concesso alla società XXXXXXXX con sede in XXXXXXX XXXXXXXXXXX la volturazione del Permesso di costruire n. 31 del 04/08/2005 per la costruzione di un edificio di abitazione in Frazione Cesa Via Verdi.
- **Variante in corso d'opera DIA Pratica edilizia n. 2269/2006**: durante le operazioni peritali non è stato possibile visionare tale pratica edilizia, in quanto non è stata reperita dal personale dell'Ufficio Urbanistica all'interno dell'archivio.
- **Variante finale con Comunicazione di fine lavori Prot. n. 7217 e 7216 del 01/09/2007**: su richiesta dell'Amministratore della società XXXXXXXX, viene depositata la Variante finale con la dichiarazione di conformità al progetto ai sensi degli artt. 142 e 83 della L.R. 01/2005 a firma del progettista e direttore dei lavori Arch. XXXXXXXXXXXXXXX. Contestualmente vengono consegnati gli elaborati grafici definitivi e viene depositata la Comunicazione di fine lavori, dalla quale si rileva che le opere sono state eseguite dalla Ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In merito ai beni pignorati si sono poi rinvenute l'**Attestazione di conformità e Certificazione di Abitabilità Prot. n. 899 del 05/02/2008**, che attesta l'abitabilità di tutte le unità immobiliari che compongono il compendio edilizio, e il **Certificato di Collaudo Statico del 10/01/2008** (depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Arezzo il 17/01/2008) a firma dell'Arch. XXXXXXXXXXXXXXX.

Sentito il parere del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana, Arch. XXXXXXXXXXXXXXX, in base a quanto sovraesposto, per stabilire la conformità rispetto alla normativa urbanistico-edilizia, si considerano come ultimi elaborati grafici



autorizzati quelli allegati alla Variante finale Prot. n. 7217 del 01/09/2007. In particolare, per quanto concerne il **garage a piano seminterrato** si tengono come riferimento la planimetria inclusa nella TAV. 7 Stato realizzato (dove il garage viene identificato con G13 - **All. 6**) e il prospetto ovest inserito nella TAV. 11 Stato realizzato, mentre per l'**appartamento a piano terra rialzato** si prende in considerazione la planimetria inclusa nella TAV. 8 Stato realizzato (dove l'appartamento viene identificato con il numero 4 - **All. 6**) e il prospetto est inserito nella TAV. 11 Stato realizzato.

Per effetto di ciò e di quanto rilevato in corso di sopralluogo, si può affermare che **i beni pignorati sono conformi alla normativa urbanistico-edilizia.**

A tal proposito si segnala che, in base alle normative vigenti e alle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana (Arch. XXXXXXXX), la discrepanza rinvenuta in loco in merito alla dimensione della finestra alta del garage rispetto a quanto graficizzato nella planimetria autorizzata (in loco la finestra risulta più larga rispetto al disegno) non può essere considerata una difformità, in quanto la stessa finestra risulta correttamente rappresentata nel prospetto autorizzato (prospetto ovest inserito nella TAV. 11 Stato realizzato - **All. 11**). Tale differenza viene quindi considerata come un mero errore di rappresentazione grafica in pianta e non una difformità edilizia del garage pignorato.

Considerando quindi i beni pignorati conformi alla normativa urbanistico-edilizia, non si rileva la necessità di sanatorie edilizie e/o opere di ripristino.

Q12. Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

R12. Sulla base dei sopralluoghi effettuati il 23 e 24 febbraio 2021, **i beni pignorati non risultano occupati.** Come già precisato in premessa, il 24/02/2021 i Custodi Giudiziari Dott.



XXXXXXXXXXXX e Dott. XXXXXXXXXXX provvedevano, con l'ausilio del fabbro, alla sostituzione delle serrature.

Come già evidenziato, iniziate le operazioni peritali, in data 15/01/2020 il CTU ha reperito il Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia riferito alla debitrice XXXXXXXXXXXX presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (All. 1). Tale certificato è riferito alla data di emissione, cioè al 15/01/2020. La sottoscritta si è poi attivata per richiedere al Comune di XXXXXX (ove risiede la debitrice) il Certificato Storico di Stato di famiglia e di residenza anagrafica alla data di notifica dell'atto di pignoramento, cioè al 12/09/2019, ma ad oggi il CTU è ancora in attesa di ricevere tale documento. Come segnalato anche al Giudice con l'Istanza del CTU del 06/04/2021, (trasmessa per conoscenza anche all'Avv. XXXXXXXXXXX per il Creditore procedente), il CTU ha riscontrato difficoltà nel reperire i Certificati richiesti per l'espletamento dell'incarico presso il Comune di XXXXXX (Comune ove risiede la debitrice). Dopo più richieste fatte (via telefono, e-mail e PEC), l'esperto si è rivolto all'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXX, che a sua volta si è anche interfacciato con l'Ufficio Anagrafe XXXXXXXXXXX del Comune di XXXXXXXX. A seguito di tutto ciò, ad oggi il CTU è riuscito a reperire:

- il Certificato di residenza di XXXXXXXXXXXX alla data del 11/02/2021, emesso dal Comune di XXXXXXXXXXXX (All. 12a);
- l'unico certificato che il Comune di XXXXXX ha potuto emettere tramite il sistema ANPR, e cioè il Certificato storico di residenza di XXXXXXXXXXXX (emesso il 30/03/2021), da cui si rileva che la debitrice risulta iscritta al Comune di XXXXXXXX dal XXXXXXXXXXXX e all'indirizzo XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX dal XXXXXXXXXXXX (All. 12b).
- n.2 Certificato Integrale di Stato di famiglia (in formato rtf), inviati il 30/03/2021 dal Comune di XXXXXXXX al Comune di XXXXXXXX e rigirati da questo alla sottoscritta, privi di qualsiasi data di riferimento.

A tale proposito, si è ritenuto opportuno inoltrare al Comune di XXXXXXXX una nuova richiesta via PEC (il 01/04/2021) per ottenere il Certificato riferito alla data di notifica dell'atto di pignoramento (12/09/2019). Il CTU si riserva di trasmettere al Giudice e al Creditore procedente tale Certificato appena gli verrà inoltrato dal Comune di XXXXXXXX.

Come richiesto, si determina di seguito il **giusto canone di locazione** riferito ai beni pignorati. Assumendo le superfici utili nette dei beni pignorati, così come calcolate nella tabella delle caratteristiche degli immobili (con la successiva applicazione dei coefficienti di ponderazione ove necessario), e considerando i seguenti valori di locazione mensile, definiti



dall'analisi della Banca dati OMI (**All. 13**) sulla base delle caratteristiche dei beni e del mercato immobiliare, si ottiene la seguente determinazione del canone di locazione:

- Appartamento di civile abitazione posto a piano terra rialzato, superficie netta = mq 49,38
- Valore di locazione mensile per l'appartamento = 4,00 €/mq di superficie netta
- Garage a piano seminterrato, superficie netta = mq 13,00
- Valore di locazione mensile per il garage = 3,50 €/mq di superficie netta

Appartamento: mq. 49,38 x € 4,00/mq = € 197,52/mese

Garage: mq. 13,00 x € 3,50/mq = € 45,50/mese

Quindi, il **giusto canone di locazione mensile dei beni pignorati (appartamento con garage) è pari ad € 243,02, arrotondabile a € 250,00 (che corrisponde ad un canone annuo pari ad € 3.000,00).**

Non si procede a quantificare l'indennità di occupazione in quanto i beni pignorati non risultano occupati.

Q13. *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

R13. Dal Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia riferito alla debitrice (**All. 1**), reperito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 15/01/2020, risulta che XXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha contratto matrimonio (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXX) il XXXXXXXX a XXXXXXXX con XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Come già esposto nella risposta al precedente quesito, il CTU si è attivato per richiedere al Comune di XXXXXXXX (Comune in cui è stato contratto il matrimonio) l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata, che ad oggi deve ancora ricevere.

A seguito delle richieste inoltrate, si sono reperite solo due copie del Certificato Anagrafico di matrimonio di XXXXXXXX ed XXXXXXXX (trasmesse via PEC al CTU dal Comune di XXXXXXXX il 11/02/2021 e 16/03/2021 – **All. 14a e 14b**), dalle quali però non è possibile desumere eventuali annotazioni.

A tale proposito, con la richiesta del Certificato di cui al precedente quesito (trasmessa via PEC il 01/04/2021), si è inoltrata al Comune di XXXXXXXX anche la richiesta per ottenere



l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice. Come sopra, il CTU si riserva di trasmettere al Giudice e al Creditore procedente tale Estratto appena gli verrà inoltrato dal Comune di XXXXXXXX.

Q14. *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).*

R14. Come già riferito nella risposta al quesito 12, **i beni pignorati non risultano occupati.**

Q15. *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.*

R15. Da un esame visivo e da informazioni rinvenute nei documenti reperiti durante le ricerche, gli impianti rilevabili nell'**appartamento a piano terra rialzato** sono i seguenti:

- Impianto elettrico e di illuminazione interno sottotraccia, privo di elementi di illuminazione. Si rilevano punti luce senza elementi anche nel terrazzo;
- Impianto termico predisposto per il gas metano, privo di elementi radianti e di caldaia murale. Si rileva la presenza del termostato nel vano principale (2) e la predisposizione per l'installazione della caldaia all'interno del ripostiglio (6);
- Impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale. Oltre che nel bagno e nell'angolo cucina, si rileva un punto acqua con relativo scarico anche nel ripostiglio (6);
- Impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura esistente;
- Elemento di ventilazione forzata nel bagno (7) e lampada di emergenza nel vano principale (2);
- Altri impianti: impianto TV, impianto telefonico e impianto citofonico.

Il **garage a piano seminterrato** è dotato di impianto di illuminazione a vista su canalette, comprensivo di elemento di illuminazione.

Da un esame visivo, gli impianti presenti sembrano in buono stato di conservazione, anche se si presume necessaria una loro verifica anche in base alle normative vigenti; non è stato infatti possibile verificare la funzionalità degli impianti. Si ipotizza quindi l'inserimento di una caldaia adeguata e la verifica di tutti gli impianti con una loro revisione a costi presumibilmente non eccessivi.



A tal proposito è da rilevare come nell'atto di provenienza del Notaio XXXXXXXXXX del 2013 (**All. 7**) venga citata una Attestazione di Certificazione Energetica relativa all'unità immobiliare in oggetto, redatta in data 20/05/2013 dal Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXX, "dalla quale risulta che la detta unità immobiliare è di classe energetica "C" e che l'indice di prestazione energetica dell'unità stessa è pari a 64.971 kwh".

Q16. *Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrajo) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrajo 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.).*

R16. Vista la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati (appartamento di civile abitazione a piano terra rialzato con garage a piano seminterrato), basandosi anche su quanto evidenziato nell'atto di provenienza (**All. 7**), in cui il box auto viene definito una pertinenza esclusiva dell'appartamento, si ritiene opportuno predisporre **un piano di vendita secondo un unico lotto.**

Il lotto ha accesso, sia pedonale che carrabile, da Via Giuseppe Verdi (come da planimetria del lotto - **All. 10a**). L'appartamento a piano terra rialzato è raggiungibile tramite un passaggio pedonale e una scala a comune, mentre il garage ha accesso dalla corsia di manovra a comune del piano seminterrato, che è raggiungibile da Via Giuseppe Verdi tramite una rampa carrabile, oltre che da più passaggi pedonali.

Si è provveduto quindi a formare un **UNICO LOTTO** così distinto: **Appartamento di civile abitazione al piano terra rialzato di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio**, ubicato nel Comune di Marciano della Chiana (AR), Frazione Cesa, Via Giuseppe Verdi n. 29/2, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 281, subalterno 47, **con annesso garage non comunicante ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato**, ubicato nel Comune di Marciano della Chiana (AR), Frazione Cesa, Via Giuseppe Verdi SNC, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 281, subalterno 31.



Q17. *Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

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

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

R17. Il metodo più idoneo per poter determinare una valutazione attendibile, prendendo in esame la ricettività e l'interesse che tali beni possono costituire all'interno del mercato immobiliare, è il criterio di stima sintetico-comparativa.

A tal proposito, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (l'esposizione, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza e l'uso dei locali, la presenza di accessori e utilità, l'estetica, la rispondenza allo scopo per cui i beni sono stati realizzati, etc...) ed estrinseche (l'ubicazione, la salubrità e la qualità del luogo, l'accessibilità ad esso, la presenza di opere di urbanizzazione, etc...) relative ai beni interessati.

Secondo il procedimento sintetico-comparativo, si è poi accertato il mercato immobiliare della zona in esame, consultando le quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferite all'ultimo semestre a disposizione (anno 2020 semestre 2 – **All. 13**), alcuni operatori del settore compravendite immobiliari e i tecnici che operano in zona, e comparando i beni in esame con altri simili o in simili condizioni.

Il lotto pignorato, ubicato nel Comune di Marciano della Chiana (AR), è costituito da un appartamento di civile abitazione situato in Via Giuseppe Verdi n. 29/2, posto al piano terra rialzato di uno dei due fabbricati speculari che compongono un complesso immobiliare, e risulta corredato da un garage a piano seminterrato dello stesso fabbricato, non direttamente comunicante con l'appartamento, individuato in Via Giuseppe Verdi SNC.

Gli immobili sono ubicati nel tessuto urbano della frazione di Cesa, in prossimità dell'incrocio tra la Strada Provinciale n. 25 della Misericordia e la Strada Provinciale n. 327 di Foiano, nella



zona caratterizzata dall'espansione residenziale più recente. I beni pignorati hanno accesso, sia pedonale che carrabile, da Via Giuseppe Verdi.

Sulla base di quanto appena premesso e di quanto descritto nella risposta al quesito 7, considerando quindi le quotazioni OMI e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ed in particolare: lo stato di fatto e di conservazione delle due unità immobiliari; la presenza di una pertinenza esclusiva all'appartamento, identificata con un giardino di circa mq 50, oggi incolto; la buona accessibilità sia pedonabile che carrabile del lotto; il possesso delle proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato; la necessità di una revisione degli impianti con costi presumibilmente non eccessivi; e soprattutto valutando l'attuale richiesta del mercato per beni simili o in simili condizioni, si è ritenuto congruo applicare ai beni esaminati i seguenti valori:

- **APPARTAMENTO (abitazione civile): € 1.000,00/mq di superficie commerciale**
- **GARAGE (box): € 600,00/mq di superficie commerciale**

Come esposto nella tabella al quesito 7, che si riporta di seguito, si è provveduto a calcolare la superficie commerciale dei beni pignorati, in base alle direttive del DPR 138/1998:

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI | | | |
|--|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| | <i>Sup. lorda (mq)</i> | <i>Coefficiente di ponderazione %</i> | <i>SUP. COMMERCIALE (mq)</i> |
| GARAGE piano seminterrato (1) | 15,40 | 100% | 15,40 |
| SUP. COMMERCIALE GARAGE (MQ) | | | 15,40 |
| | <i>Sup. lorda (mq)</i> | <i>Coefficiente di ponderazione %</i> | <i>SUP. COMMERCIALE (mq)</i> |
| APPARTAMENTO P.T. rialzato: vani (2-4-5-6-7) | 53,20 | 100% | 53,20 |
| APPARTAMENTO P.T. rialzato: terrazzo (3) | 13,70 | 30% | 4,10 |
| SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO (MQ) | | | 57,30 |

Considerando quindi i suddetti valori a mq e l'entità delle superfici commerciali calcolate (SC), si ottiene il seguente valore dei beni pignorati:

| Valore dei beni pignorati | SC (mq) | | €/mq | | € |
|--|----------------|---|-------------|---|------------------|
| Appartamento di civile abitazione | 57,30 | X | 1.000,00 | = | 57.300,00 |
| Garage | 15,40 | X | 600,00 | = | 9.240,00 |
| VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI | | | | | 66.540,00 |



Per determinare l'effettivo valore dei beni pignorati bisogna però tener conto degli adeguamenti e delle correzioni che si ritiene opportuno apportare alla stima appena effettuata.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

1. STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

In base a tutte le considerazioni fatte in merito all'uso degli immobili e allo stato di conservazione dei beni rilevato durante i sopralluoghi effettuati il 23 e 24 febbraio 2021, si ritiene di aver già considerato l'incidenza di tali fattori nel valore a mq di superficie commerciale considerato. Per tale motivo non si ritiene necessario apportare ulteriori adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione.

2. STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso dei beni pignorati risulta attualmente della debitrice XXXXXXXXXXXX in diritto di piena proprietà per la quota 1/1. Non si ritiene quindi necessario apportare ulteriori adeguamenti per lo stato di possesso

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

Non si sono rilevati vincoli od oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, quindi non si ritiene necessario apportare alcun adeguamento in merito.

4. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come meglio descritto nella risposta al quesito 4, nel compendio immobiliare che include i beni pignorati non si è riscontrata la costituzione di alcun Condominio e neppure la presenza di un Amministratore di condominio. La gestione delle parti e delle spese comuni, inerenti l'illuminazione degli spazi comuni e la pulizia del vano scale a comune, avviene solo a seguito di accordi tra gli occupanti presenti in loco. Vista la mancanza di un condominio e del relativo amministratore, non avendo rinvenuto delibere o documenti scritti in merito alla gestione delle spese, non è possibile attestare l'esistenza o meno di eventuali spese comuni non pagate negli ultimi due anni relative ai beni pignorati. Si ritiene quindi opportuno non apportare alcun adeguamento in merito.

5. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (spese necessarie alla sanatoria degli abusi)

Nelle verifiche eseguite non si sono riscontrate difformità edilizie o opere abusive da sanare in merito ai beni pignorati. Non si ritiene quindi necessario apportare alcun adeguamento per la regolarizzazione urbanistica.

6. ONERI PER LA DEMOLIZIONE DEGLI ABUSI NON SANABILI

Nelle verifiche eseguite non si sono riscontrate opere abusive non sanabili. Non si ritiene quindi necessario apportare alcun adeguamento in merito.

7. RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO



Si applica un abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto pari al 15% del valore dei beni pignorati. La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è quindi pari ad € 9.981,00.

| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA (detrazioni in €) | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | STATO D'USO E DI MANUTENZIONE | 0,00 |
| 2 | STATO DI POSSESSO | 0,00 |
| 3 | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIM. ES. | 0,00 |
| 4 | SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | 0,00 |
| 5 | ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | 0,00 |
| 6 | ONERI PER LA DEMOLIZIONE DEGLI ABUSI NON SANABILI | 0,00 |
| 7 | RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO | 9.981,00 |
| TOTALE DETRAZIONI IN € | | 9.981,00 |

Considerando quindi il valore dei beni pignorati, così come precedentemente stimato, e le detrazioni dovute agli adeguamenti e alle correzioni della stima sopra elencate, si giunge a determinare il più probabile valore di mercato del lotto da subastare:

| | | | |
|---|----------|------------------|---|
| Valore dei beni pignorati | € | 66.540,00 | - |
| Adeguamenti e correzioni della stima | € | 9.981,00 | = |
| Valore di mercato del lotto da subastare | € | 56.559,00 | |

UNICO LOTTO valore stimato (arrotondato a): € 56.550,00

(diconsi euro cinquantaseimilacinquecentocinquanta/00)

Q18. Se l'immobile è pignorato solo pro quota:

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

R18. I beni risultano pignorati per l'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà ed il lotto in oggetto risulta indivisibile. Si è quindi proceduto a formulare la stima dell'intero lotto, valutando l'intera quota di proprietà pignorata.



Q19. *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.*

R19. Il procedimento in oggetto non contempla pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

Q20. *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

R20. I beni oggetto di pignoramento non includono immobili abusivi e non sanabili.

TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

Dopo aver predisposto la presente Relazione di stima, completandola con gli allegati ritenuti necessari, e aver provveduto a verificare la presenza di creditori intervenuti (non risulta da PCT la presenza di alcun creditore intervenuto), **il sottoscritto CTU provvede ad inviare tramite PEC (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati):**

- al creditore procedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena e Montepulciano (indirizzo e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Vista l'assenza della debitrice ai sopralluoghi effettuati e l'impossibilità quindi di acquisire l'indirizzo e-mail dell'esecutata, l'esperto provvede ad inviare alla Sig.ra XXXXXXXXX, tramite posta ordinaria con Raccomandata AR all'indirizzo di residenza (XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX), la copia dell'elaborato di stima con la richiesta di un indirizzo e-mail valido ove poter trasmettere gli allegati.

Si ricorda alle parti:

- a) 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;
- b) che è raccomandato alle parti di depositare in PCT 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).



ELENCO ALLEGATI TRASMESSI CON LA RELAZIONE

1. Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia riferito alla debitrice XXXXXXXXXXXX (Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
2. Interrogazione del Contratto di locazione risolto nel 2013 (Agenzia Entrate - Ufficio del Registro di Arezzo);
3. Verbali di sopralluogo redatti dal CTU (sopralluoghi del 23 e 24 febbraio 2021);
4. Documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato (sopralluoghi del 23 e 24 febbraio 2021);
5. Planimetrie catastali degli immobili pignorati reperite all'Agenzia Entrate-Territorio di Arezzo;
6. Planimetrie allegata alla Variante finale Prot. n. 7217 del 01/09/2007 reperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana (AR);
7. Titolo di provenienza dei beni pignorati alla debitrice (Studio Notarile Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX);
8. Ispezioni e note ipotecarie (Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo);
9. Documentazione catastale reperita all'Agenzia Entrate-Territorio di Arezzo: estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
10. Planimetrie dei beni pignorati:
 - 10a. Planimetria del lotto;
 - 10b. Planimetrie degli immobili (appartamento e garage);
11. Copia documenti significativi tratti da pratiche edilizie (Ufficio Urbanistica Comune di Marciano della Chiana);
12. Certificati di Residenza e Stato di famiglia riferiti alla debitrice, reperiti sino ad oggi:
 - 12a. Certificato di residenza di XXXXXXXXXXXX alla data del 11/02/2021 (da Comune di XXXXXXXX);
 - 12b. Certificato storico di residenza di XXXXXXXXXXXX emesso il 30/03/2021 (da Comune di XXXXXXXX);
13. Interrogazione quotazione immobiliare riferita all'anno 2020 semestre 2 / Banca dati delle Quotazioni Immobiliari / Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (da sito: <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>);
14. Certificati Anagrafici di matrimonio riferiti alla debitrice:
 - 14a. Certificato Anagrafico di matrimonio del 11/02/2021 (da Comune di XXXXXXXX);
 - 14b. Certificato Anagrafico di matrimonio del 16/03/2021 (da Comune di XXXXXXXX).

Espletato il mandato conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione, rimanendo a disposizione della S.V. per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento in merito.

Castiglion Fiorentino, lì 17/04/2021

Il CTU

Arch. Stefania Papponi



DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA TRAMITE PCT

Come da disposizione del GE Dr.ssa Lucia Bruni del 02.02.2021, il CTU provvederà a depositare tramite PCT (processo civile telematico) entro il 02 maggio 2021:

- relazione di stima;
- tutti gli allegati prodotti (compresa la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato);
- copia anonima della relazione di stima nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata di tutti i dati sensibili di qualsiasi soggetto indicato nella relazione);
- copia anonima della planimetria degli immobili;
- riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto (dove siano sinteticamente indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali e valore di stima);
- sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità;
- attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

Il CTU

Arch. Stefania Papponi

