

STUDIO ASSOCIATO FARINA E VIVIANI
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA
AREZZO, VIA PISANO 20 - TEL. 3478781110

Geom. CRISTIANA FARINA
Arch. DONATELLA VIVIANI

TRIBUNALE DI AREZZO

Cancelleria Esecutiva

Alla Dott.ssa MARINA ROSSI G.E. nell'azione promossa da XXXXX per
conto di XXXXX contro XXXXX

Esecuzione Immobiliare n°191/2019

Prossima udienza 21/10/2020

Relazione tecnico estimativa redatta dal geom. FARINA CRISTIANA con
studio in Arezzo Via Pisano nc.20, nominata esperto per la valutazione di
stima dei beni pignorati con decreto del 25 Ottobre 2019.

QUESITO n°1

*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione
ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e
trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni
anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile
attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)*



segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali ed 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.*



Attraverso il portale PDA della cancelleria telematica ho estratto il certificato notarile redatto in data 10 settembre 2019 dal Dott. XXXXX, Notaio in Arcisate (VA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni sono estese ad oltre un ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Dall'esame della certificazione notarile e dalle ricerche effettuate si afferma:

- l'esatta individuazione degli immobili in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari,
- gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle certificazioni catastali;
- sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare.

Nella nota di iscrizione ipotecaria e nella trascrizione del pignoramento immobiliare sono stati omessi i beni comuni non censibili posti a servizio dell'immobile pignorato, identificati catastalmente al foglio 38 del Comune di Arezzo, Sez.B dalla particella 44 subalterno 1 (accessi e viabilità) e subalterno 39 (scala esterna) e dei quali risulta titolare anche il debitore.

Si segnala inoltre che nell'atto di provenienza la porzione in oggetto, identificata dall'allora subalterno 40, possedeva una maggiore consistenza catastale in quanto comprensiva di un piccolo resede esclusivo a piano terra (utilizzato come posto auto) della superficie di mq.12 situato in adiacenza



della scala esterna che permette l'accesso all'unità immobiliare; a seguito a denuncia di variazione catastale presentata in data 18/09/2008 per ristrutturazione e diversa distribuzione di spazi interni, l'attuale subalterno 64 ha una minor consistenza catastale dovuta all'omissione del resede esclusivo che ad oggi, è sprovvisto di identificativo catastale.

Alla luce di quanto sopra esposto si deduce pertanto che l'ipoteca iscritta nel subalterno 40 comprende la porzione di resede mentre il pignoramento immobiliare la esclude.

QUESITO n°2

Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato

Ho reperito la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa e i certificati catastali attraverso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate- servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Ho richiesto e ricevuto copia del titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile di Arezzo, atto di compravendita rogito Notaio XXXXXXXX in data 24 luglio 1997, repertorio n. 121749 registrato a Arezzo il 5 agosto 1997 al n.2204 vol. 23 e trascritto in Arezzo in data 29 luglio 1997 al n. 10150 R.G. e n. 7217 R.P.



Ho reperito presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia, DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' n.3103/09 presentata in data 31/07/2009 per opere di manutenzione straordinaria.

QUESITO n°3

Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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 concessioni 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.

A carico delle unità immobiliari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta il 31.03.2003 al n. 21886 R.G e n. 4122 R.P.** a favore di XXXXX con sede in Firenze (c.f. XXXXX) contro XXXXX nato ad Arezzo il 15/09/1970 (c.f. XXXXX) per l'importo complessivo di Euro 200000,00 a fronte di un capitale di Euro



100000,00 sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sezione B al foglio 38 particella 583 subalterno 40, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio XXXXX repertorio n.108439/12789 del 28/10/2003.

- **pignoramento immobiliare trascritto il 09.09.2019 al n. 13621 R.G. e n. 9871 R.P.** a favore di XXXXX con sede in Roma (c.f. XXXXX) ed a carico di XXXXX nato ad Arezzo il 15/09/1970 (c.f. XXXXX) sull'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sezione B al foglio 38 particella 583 subalterno 64 (ex. sub.40) derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 05/07/2019 repertorio 2192.

Il cespite pignorato non è gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistici, atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'unità immobiliare fa parte un complesso edilizio ad uso artigianale per il quale risulta costituito il condominio amministrato da XXXXX Amministrazioni condominiali.

Le spese fisse annuali di gestione ammontano ad Euro 500,00/600,00, non sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione e l'assemblea condominiale tenutasi in data 23.07.2020 ha deliberato interventi di ordinaria manutenzione alla copertura. L'esecutato risulta debitore nei confronti del condominio di un importo di circa Euro 2200,00.

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 sussistono diritti demaniali né usi civici sull'immobile pignorato; i beni non sono gravati da censo o livello.

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 ed 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.*

Le formalità che dovranno essere cancellate sono meglio descritte nel quesito n°3 e di seguito riassunte:

- ISCRIZIONE n. 21886/4122 del 31.03.2003 - ipoteca volontaria*
- TRASCRIZIONE n.13621/9871 del 09.09.2019-pignoramento immobiliare*



Il costo esatto delle cancellazioni dovrà essere determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento dell'effettiva cancellazione; sulla base degli importi attuali la spesa ammonta a circa €.330,00.

QUESITO n°7

descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

La data del primo accesso era stata fissata il 19 dicembre u.s. ma non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto non si è presentato il debitore.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 16 settembre c.a. alla presenza del debitore , unitamente al custode giudiziario, Dott. XXXXX.

L'unità immobiliare ad uso artigianale oggetto della procedura fa parte di un più ampio complesso produttivo situato nella periferia sud-ovest della città, in ambito prevalentemente rurale ai piedi della collina di Agazzi, collegato



alla strada vicinale di Molin Bianco attraverso viabilità asfaltata di proprietà altrui, sulla quale non sono stati rintracciati atti di servitù di passaggio.

Il fabbricato del quale fa parte la porzione in oggetto, è stato costruito negli anni 1995/1997, ha una configurazione lineare e si eleva su due piani fuori terra; ha struttura in elevazione con intelaiatura in c.a. di tipo prefabbricata, fondazioni in c.a., solai a lastra in c.a., ed il prospetto principale è scandito da una serie di corpi scala esterni in acciaio che si affacciano sulla viabilità interna asfaltata.

La porzione immobiliare, con ingresso indipendente dal n.c. 14/15 è collocata al primo piano con accesso dal secondo portone per chi, salendo dalla seconda scala esterna sulla sinistra per chi accede dall'ingresso principale del complesso immobiliare, raggiunge il corrispondente pianerottolo ed è composta da ingresso, disimpegno, quattro vani ad uso ufficio, laboratorio e deposito e due servizi igienici provvisti di antibagno. L'unità immobiliare, non in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ha rifiniture del tipo economico; divisori interni in forati intonacati e tinteggiati, tamponamenti interni di confine in blocchi di laterizio faccia a vista, portone d'ingresso blindato in alluminio, porte interne in laminato, infissi esterni in alluminio in parte con doppi vetri ed in parte con vetri antisfondamento, pavimenti dell'ingresso/disimpegno e dell'ufficio in graniglia, pavimenti del tipo industriale in cemento nei laboratori e nel magazzino, pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, controsoffitto a quadrotti in cartongesso. L'impianto idrico è del tipo



sottotraccia mentre l'impianto elettrico è su canalette esterne; carente l'impianto di riscaldamento.

L'altezza interna è di ml. 3,50, la zona ad uso ufficio e ingresso/disimpegno è controsoffittata a ml.3,00 mentre i servizi igienici, anch'essi controsoffittati, sono rialzati rispetto al piano di calpestio per esigenze di scarichi ed hanno altezza di ml.2,70.

La superficie dell'unità immobiliare, misurata attraverso rilievo metrico eseguito in fase di sopralluogo ed utilizzata ai fini della stima del valore, è la superficie esterna lorda (SEL) e risulta pari a mq. 154,00.

La porzione immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo, Sez.Urbana B, al foglio 38 dalla particella 583 subalterno 64, zona censuaria 2, categoria C/3 classe 8, consistenza mq.142, superficie catastale mq.154, rendita Euro 542,69, località Molin Bianco n.14, piano primo, in carico a MORETTI FABIO nato ad Arezzo il 15/09/1970 (c.f. MRTFBA70P15A390B) per l'intera piena proprietà.

Il debitore è titolare dei beni comuni non censibili, resede e vano scala, non pignorati, rappresentati rispettivamente dal subalterno 1e subalterno 29 della particella 583, beni posti a servizio dell'immobile pignorato.

CONFINI: subalterno 62, subalterno 63, spazi comuni, salvo se altri

QUESITO n°8

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 nel pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

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

Esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Si ribadisce che il pignoramento non colpisce i beni comuni a servizio dell'unità immobiliare pignorata, quali la scala esterna di accesso alla porzione immobiliare e il resede. Rimane inoltre escluso dal pignoramento la porzione di resede che originariamente era di pertinenza esclusiva e che è stata omessa a seguito a variazione catastale.

QUESITO n°9

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

La planimetria catastale che identifica l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata depositata al Catasto Fabbricati con denuncia di



variazione protocollo n. AR0263256 in data 18/09/2008 ed è conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni in materia catastale ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da incidere sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

QUESITO n°10

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

L'area sulla quale ricade il fabbricato è individuata dal Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Arezzo all'interno del sistema ambientale, sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali, zona territoriale omogenea E, con destinazione d'uso ad attività industriali e artigianali (fabbriche, officine e autofficine) ed è disciplinata dagli artt. 8, 10 e da 59 a 71 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il Piano Operativo adottato in data 26/06/2019 identifica l'area all'interno di aree agricole e forestali nell'ambito della Piana di Arezzo ed è disciplinata dagli artt. 48 e 52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area scoperta, quale resede di pertinenza comune alle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio, è censita al Catasto Fabbricati ed ha una superficie nominale inferiore a mq. 5000 e pertanto non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.



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 alla normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dice se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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.

Sulla base delle indagini effettuate presso l'ufficio Archivio del Comune di Arezzo è emerso che il fabbricato, nel quale insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.512 rilasciata dal comune di Arezzo in data 22 Agosto 1994 e Concessione Edilizia n. 401 del 22 Aprile 1996 entrambe rilasciate a XXXX quale legale rappresentante della società XXXXX e successiva Concessione Edilizia n.1082 del 4 Ottobre 1996 rilasciata per volturazione delle precedenti concessioni a nome XXXXX quale legale rappresentante della società XXXX e ulteriori varianti con Concessione Edilizia n. 315 del 14 Maggio 1997 e Concessione Edilizia



n.41 del 14 gennaio 1998. E' stato rilasciato dal Comune di Arezzo
Certificato di Abitabilità n.19621 in data 30/03/1998.

La porzione immobiliare pignorata è stata successivamente oggetto dei
seguenti e successivi titoli edilizi:

- Denuncia Inizio Attività DIA depositata in data 06.03.2001 protocollo
n.17729- pratica edilizia 732/2001 per opere di ristrutturazione consistenti
nella fusione

dell'unità immobiliare con quella adiacente, acquistata dall'esecutato
tramite contratto di leasing;

- Denuncia Inizio Attività DIA depositata in data 25.12.2005 protocollo
n.151489- pratica edilizia 4557/2005 per opere di ristrutturazione
consistenti nel frazionamento con la creazione di due unità immobiliari;

- Denuncia Inizio Attività DIA depositata in data 31.07.2009 protocollo
n.92774- pratica edilizia 3103/2009 per opere di manutenzione
straordinaria.

A seguito dei lavori di cui alle suddette DIA l'unità immobiliare è unita ad
un locale adiacente di altra proprietà ed accessibile esclusivamente dalla
porzione in oggetto attraverso un'apertura realizzata nella parete di confine;
attualmente il passaggio è stato provvisoriamente impedito tramite la posa
di un pannello di plastica applicato con adesivo sigillante.

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stata effettuata una fusione tra due
unità immobiliari e lo stato attuale dei luoghi non è conforme a quello
risultante dai titoli autorizzativi; sarà pertanto necessario un frazionamento



attraverso il deposito al Comune di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per opere di attività edilizia libera ai sensi dell'art.136 comma 4 L.R. 65/2014. I costi comprendono opere edili (tamponamento vano porta) il cui importo si stima in €.600,00circa, oneri concessori pari ad €.650,00 circa e spese tecniche per predisposizione pratica edilizia pari ad €.600,00.

QUESITO n°12

accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art.2923 c.c., prescindendo, in particolare, se il canone pattuito tra 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 di locazione), allorchè 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

Il cattivo stato di manutenzione e conservazione fa presumere che l'immobile sia inutilizzato anche se il debitore riferisce di usarlo saltuariamente per svolgere la sua professione. Non procedo pertanto con il calcolo dell'indennità che verrà successivamente determinata su richiesta del G.E.

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 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



L'esecutato risulta di stato civile libero, come da certificato rilasciato dal Comune di Arezzo in data 03/12/2019.

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 stato trascritto in favore del coniuge assegnatario)

Nulla da segnalare

QUESITO n°15

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

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, l'impianto idrico è del tipo sottotraccia mentre l'impianto elettrico è su canalette esterne. Gli impianti risalgono all'epoca della costruzione e sono privi delle certificazioni di conformità. Carente dell'attestato di prestazione energetica.

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 e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

L'immobile consente la formazione di un unico lotto

QUESITO n°17

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in



questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che 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 o 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 eventuali spese condominiali insolute.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato immobiliare ed il procedimento si basa sul metodo sintetico comparativo. Non avendo a disposizione informazioni relative a recenti



trattative di compravendita di immobili simili concluse sul libero mercato immobiliare, ho effettuato un'indagine attraverso informazioni assunte da operatori del settore e tramite siti internet sulle offerte di annunci di vendita di immobili situati in zone limitrofe, confrontanti con le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I parametri utilizzati per la stima sono pertanto la superficie commerciale ed il prezzo unitario a mq.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri dettati dal codice delle valutazioni immobiliari, coincide con la Superficie esterna lorda della porzione immobiliare:

Superficie esterna lorda	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie commerciale
Porzione artigianale MQ.154,00	1	154,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE		154,00

Il prezzo unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riguardo alla localizzazione e all'accessibilità, alla distanza dalle infrastrutture e dai servizi pubblici, alle caratteristiche costruttive, funzionali, di superficie, strutturali ed architettoniche, con particolare riferimento allo stato di conservazione e manutenzione. Dalle valutazioni sopra esposte si attribuisce un valore unitario pari ad €/mq.550,00 in linea con i valori pubblicati dall'OMI relativi al 2^o semestre dello scorso anno (min. €/mq.510,00 - max. €/mq.780,00) e pertanto:

$$V = \text{mq. } 154,00 \times \text{€. } 550,00 = \text{€. } 84700,00 \text{ (ottantaquattromilasettecento-euro/00)}$$



Al valore sopra determinato si dovrà detrarre la sommatoria dei costi da sostenere per la legittimazione urbanistica e per gli insoluti delle quote condominiali, il cui importo complessivo ammonta ad €. 4050,00.

VALORE DI MERCATO

€. 84700,00 - €. 4050,00 =€. 80650,00

(ottantamilaseicentocinquantaeuro/00)

L'importo stimato rappresenta il valore di mercato a condizioni concorrenziali nelle quali entrambe le parti, informate ed interessate alla compravendita, agiscono in una trattativa libera ed incondizionata; trattandosi di vendita coattiva occorre stimare un più prudentiale valore di mercato che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi.

Per quanto sopra si stima equo un abbattimento del valore di mercato di una percentuale pari al 15% e pertanto il VALORE DELL'IMMOBILE risulta:

V= €.80650,00 - €. 12097,50 (abbattimento) = €. 68552,50 arrotondato

per difetto ad €. 68500,00 (sessantottomilacinquecento/00)

QUESITO n°18

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*
- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi,*



tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore per l'intero immobile

L'immobile è pignorato per l'intera piena proprietà.

QUESITO n°19

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

Il pignoramento colpisce la piena proprietà.

QUESITO n°20

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

Nulla da segnalare



RELAZIONE DI SINTESI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso produttivo/artigianale facente parte di un più ampio complesso produttivo situato in località Molin Bianco, con ingresso indipendente dal nc. 14/15.

L'unità immobiliare, situata al primo piano ed accessibile tramite scala condominiale esterna, è composta da ingresso, disimpegno, quattro vani destinati ad uso ufficio, laboratori e deposito e due servizi igienici provvisti di antibagno.

E' rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo, Sez. Urbana B, al foglio 38 dalla particella 583 subalterno 64, zona censuaria 2, categoria C/3 classe 8, consistenza mq.142, superficie catastale mq.154, rendita Euro 542,69, località Molin Bianco n.14, piano primo, in carico a XXXXX nato ad Arezzo il 15/09/1970 (c.f. XXXXX) per l'intera piena proprietà.

Il debitore è titolare dei beni comuni non censibili, resede e vano scala, non pignorati, rappresentati rispettivamente dal subalterno 1 e subalterno 29 della particella 583, beni posti a servizio dell'immobile pignorato.

CONFINI: subalterno 62, subalterno 63, spazi comuni, salvo se altri

Provenienza

L'immobile è pervenuto al debitore in ordine ad atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio XXXX in Arezzo, in data 27 luglio 1977, repertorio n. 121749 registrato all'Ufficio del Registro di Arezzo il 05



agosto 1997 al n.2204 vol.23 Serie 1V e trascritto ad Arezzo in data 29 luglio 1997 al n. 10150 R.G e n. 7217 R.P.

Situazione edilizia

Il fabbricato del quale fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.512 rilasciata dal comune di Arezzo in data 22 Agosto 1994 e Concessione Edilizia n. 401 del 22 Aprile 1996 entrambe rilasciate a XXXXX quale legale rappresentante della società XXXXX e successiva Concessione Edilizia n.1082 del 4 Ottobre 1996 rilasciata per volturazione delle precedenti concessioni a nome a XXXXX quale legale rappresentante della società XXXXX e ulteriori varianti con Concessione Edilizia n. 315 del 14 Maggio 1997 e Concessione Edilizia n.41 del 14 gennaio 1998. E' stato rilasciato dal Comune di Arezzo Certificato di Abitabilità n.19621 in data 30/03/1998.

La porzione immobiliare pignorata è stata successivamente oggetto dei seguenti e successivi titoli edilizi:

- Denuncia Inizio Attività DIA depositata in data 06.03.2001 protocollo n.17729- pratica edilizia 732/2001 per opere di ristrutturazione consistenti nella fusione dell'unità immobiliare con quella adiacente, acquistata dall'esecutato tramite contratto di leasing;
- Denuncia Inizio Attività DIA depositata in data 25.12.2005 protocollo n.151489- pratica edilizia 4557/2005 per opere di ristrutturazione consistenti nel frazionamento con la creazione di due unità immobiliari;



- Denuncia Inizio Attività DIA depositata in data 31.07.2009 protocollo n.92774- pratica edilizia 3103/2009 per opere di manutenzione straordinaria.

Le difformità riscontrate in riferimento ai suddetti titoli abilitativi, consistono nella fusione della porzione in oggetto con quella adiacente e pertanto costituiscono un unico organismo edilizio che dovrà essere frazionato.

Situazione urbanistica

L'area sulla quale ricade il fabbricato è individuata dal Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Arezzo all'interno del sistema ambientale, sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali, zona territoriale omogenea E, con destinazione d'uso ad attività industriali e artigianali (fabbriche, officine e autofficine) ed è disciplinata dagli artt. 8, 10 e da 59 a 71 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il Piano Operativo adottato in data 26/06/2019 identifica l'area all'interno di aree agricole e forestali nell'ambito della Piana di Arezzo ed è disciplinata dagli artt. 48 e 52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area scoperta, quale resede di pertinenza comune alle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio, è censita al Catasto Fabbricati ed ha una superficie nominale inferiore a mq. 5000 e pertanto non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Situazione catastale



La planimetria catastale che identifica l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata depositata al Catasto Fabbricati con denuncia di variazione protocollo n. AR0263256 in data 18/09/2008 ed è conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni in materia catastale ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da incidere sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Elenco formalità

- **ipoteca volontaria iscritta il 31.03.2003 al n. 21886 R.G e n. 4122 R.P.** a favore di XXXXX con sede in Firenze (c.f. XXXXX) contro XXXXX nato ad Arezzo il 15/09/1970 (c.f. XXXXX) per l'importo complessivo di Euro 200000,00 a fronte di un capitale di Euro 100000,00 sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sezione B al foglio 38 particella 583 subalterno 40, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio XXXXX repertorio n.108439/12789 del 28/10/2003.
- **pignoramento immobiliare trascritto il 09.09.2019 al n. 13621 R.G. e n. 9871 R.P.** a favore di XXXXX con sede in Roma (c.f. XXXXX) ed a carico di XXXXX nato ad Arezzo il 15/09/1970 (c.f. XXXXX) sull'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sezione B al foglio 38 particella 583 subalterno 64 (ex. sub.40) derivante da atto giudiziario emesso



dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 05/07/2019 repertorio
2192.

Valore

Il valore dell'immobile è pari ad €. **68500,00**
(sessantottomilacinquecentoeuro/00).

ELENCO ALLEGATI

- estratto di mappa
- planimetria catastale
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- visura storica Catasto Fabbricati
- atto di provenienza
- pratiche edilizie, titoli edilizi autorizzativi, estratto tavole grafiche e abitabilità
- Certificati Ufficio Anagrafe (stato di famiglia, residenza e stato civile)
- planimetria anonima
- documentazione fotografica
- visure ispezioni ipotecarie.

Il tecnico

geom. Cristiana Farina



Arezzo, 25 Settembre 2020

