

**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Il Giudice dell' Esecuzione: Dott.ssa Lucia Bruni**

**Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 di R.G.E.**

**promossa da**

**Crio Spv 4 s.r.l.**  
**c.f./p.i. 04908690268**

**contro**

-----

**“ Relazione Peritale “**

**c.t.u. Geometra Luciano Macucci**

**Montevarchi 27 Giugno 2024**



**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Lucia Bruni**

**Esecuzione immobiliare n. 35/2022 R.G.E.**

**promossa da**

**Crio SPV 4 s.r.l. sede Conegliano (TV)**  
**c.f./p.i. 04908690268**

**contro**

-----

Il sottoscritto **Geometra Luciano Macucci**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 703, con studio in Montevarchi in Via Isidoro Del Lungo n.c. 13, incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale Civile di Arezzo, con dispositivo di nomina del **18 Ottobre 2022**, conseguente al precedente Decreto di nomina e fissazione dell'udienza del 01 Luglio 2022, di redigere una relazione peritale afferente alcune unità immobiliari poste in Comune di **Arezzo**, località Agazzi n.c. 5/A, di proprietà della esecutata per la quota di 1/1 , e cioè di:

-----

-----

ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **35/2022 di R.G.E.**, accettato l'incarico in data 24 Ottobre 2022, dopo aver esperito i necessari sopralluoghi ed accertamenti, espone quanto segue.

Precisazione: la procedura esecutiva in questione è stata prorogata con dispositivo del G.E. del 04/11/2022, sospesa con dispositivo del 29/03/2023 (dieci mesi), riattivata con dispositivo del 13/10/2023, con fissazione dell'udienza



del 24 Aprile 2024, ulteriormente rinviata con dispositivo del 19/01/2024, all'udienza del 29 Maggio 2024 ad ore 12,30.

In data 11/03/2024 concessa al sottoscritto ctu proroga per lo svolgimento dell'incarico e con successivo dispositivo del G.E. del 15 Maggio 2024, concessa una ulteriore proroga, con rinvio dell'udienza alle ore 9,30 del 2 Ottobre 2024.

**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 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'articolo 2650 commi 1 e 2 del 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;*



Il sottoscritto ctu, ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell' incarico e cioè:

- l' istanza di vendita, n. 35/2022, promossa da Crio SPV 4 s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n.c.1, c.f./p.i. 04908690268, nei confronti di -----  
----- (allegato 1);

- il certificato notarile redatto dal dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, del 16 Marzo 2022 (allegato 2);

- la nota di trascrizione n. 3623/2692 del 7/03/2022, conseguente al verbale di pignoramento immobili emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 3/02/2022 n. 318 (allegato 27).

A seguito di tale verifica, nonché delle ulteriori visure ipotecarie e catastali eseguite presso gli uffici territoriali competenti, risulta che le intestazioni e gli identificativi dei registri immobiliari e catastali, relativi alle unità immobiliari oggetto di espropriazione e poste in Comune di Arezzo, località Agazzi n.c. 5/A, sono da ritenere sostanzialmente corretti (con le precisazioni in calce riportate). Per tali immobili risulta inoltre sussistere la corretta continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento (allegato 2).

**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.*

Il sottoscritto ctu ha provveduto ad acquisire, poiché non depositati, i seguenti documenti :

**2/a/1)** presso gli uffici Territoriali dell' Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo (catasto fabbricati del Comune di Arezzo) :  
in data 2 Novembre 2022,



- estratto di mappa del catasto terreni di Arezzo, Sezione B, Foglio 44 Particella 267 e Particella 890 (allegato 4) ;
  - visura storica per immobile, Sezione B, Foglio 44, Particella 267, Subalterno 2 (allegato 5);
  - visura storica per immobile, Sezione B, Foglio 44, Particella 267, Subalterno 16 (allegato 6);
  - visura storica per immobile, Sezione B, Foglio 44, Particella 267, Subalterno 15 (allegato 7);
  - visura storica per immobile, Sezione B, Foglio 44, Particella 267, Subalterno 28 (allegato 8);
  - elaborato planimetrico, Sezione B, Foglio 44, Part. 267 (allegato 9);
  - dimostrazione grafica subalterni assegnati, Sezione B, Foglio 44, Part. 267 (allegato 10) ;
  - planimetria catastale appartamento, Sezione B, Foglio 44, Part. 267, Sub. 16 (allegato 11);
  - planimetria catastale garage, Sezione B, Foglio 44, Part. 267, Sub. 15 (allegato 12);
  - planimetria catastale posto auto, Sezione B, Foglio 44, Part. 267, Sub. 28 (allegato 13);
- in data 19 Giugno 2024,
- visura storica per immobile, Sezione B, Foglio 44, Particella 890 (mq. 8) (allegato 40).

**2/a/2)** presso l' ufficio edilizio/urbanistico del comune di Arezzo, i seguenti titoli edilizi :

- in data 22 Dicembre 2022 (a seguito delle richieste del 23/11/22 e del 30/11/22):
- Concessione Edilizia numero 659, rilasciata dal Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo al Signor -----, in data 28 Ottobre 2003, per la nuova costruzione di un complesso immobiliare composto da n. 12 alloggi -pratica 03/1281-(allegato 14);
  - Permesso di Costruire numero 175, rilasciato dal Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo al -----, in data 22 Maggio 2006, variante in corso d' opera alla Concessione Edilizia numero 659/03 – pratica 06/159- (allegato 15);



- Comunicazione di fine lavori, inoltrata dal -----  
al Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo, in data 13 Giugno 2006,  
con numero di protocollo 69.867/06 (allegato 16);

- Attestazione di Conformità e Certificato di Abitabilità, inoltrata dal -----  
----- al Direttore del Servizio Edilizia del Comune di  
Arezzo, in data 13 Giugno 2006, annotata al numero 69.872/06 di protocollo  
(allegato 17).

**2/b/1)** presso l'Archivio Notarile di Arezzo :

In data 16 Novembre 2022 (con richiesta dell' 11/11/2022):

L' atto di compravendita stipulato fra "Arco -Società Cooperativa- Consorzio  
Arezzo Costruzioni" con sede in Arezzo ed i coniugi -----  
-----, autenticato nelle firme dal dott. Giovan Battista  
Cirianni, notaio in Arezzo, in data 07 Giugno 2006, numero 140.927 di repertorio  
e numero 40.555 di fascicolo, registrato ad Arezzo in data 16 Giugno 2006 al  
numero 3812 serie 1T, Trascritto alla CC.RR.II. di Arezzo in data 19 Giugno 2006  
al numero 12606 di R.G. ed al numero 2525 di R.P. (allegato 18).

**Unità negoziale n. 1, C.E.U. Arezzo,**

Sezione B, Foglio 44, Particella 890 di mq. 8 , località Agazzi, terreno,  
per i rispettivi diritti di proprietà di 1/12, in comunione legale.

**Unità negoziale n. 2, C.E.U. Arezzo,**

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 16 , località Agazzi n.c. 5/A,  
abitazione di Categoria A/3 e vani 6,

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 15, località Agazzi snc,  
autorimessa di Categoria C/6 e mq. 19 ;

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 28, località Agazzi snc,  
autorimessa di Categoria C/6 (posto auto) e mq. 18 ;  
per le rispettive quote di ½ ciascuno, in comunione legale.

**Unità negoziale n. 3, C.E.U. Arezzo,**

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 2 , località Agazzi, Ente Comune;  
per i rispettivi diritti di proprietà, in comunione legale.

**2/b/1)** presso la procedura (PCT):



L'atto di mutuo fondiario stipulato fra il Credito Emiliano s.p.a ed i signori -----  
-----, a ministero del dott. Giovan Battista Cirianni,  
notaio in Arezzo, in data 07 Giugno 2006, numero 140.928 di repertorio e  
numero 40.556 di fascicolo, trascritto presso la CC.RR. II. di Arezzo in data 19  
Giugno 2006 al numero 12606 di R.G. ed al numero 2525 di R.P. (allegato 18  
bis);

**Unità negoziale n. 1, C.E.U. Arezzo,**

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 2 , località Agazzi, Ente  
Comune;

per i rispettivi diritti di proprietà, in comunione legale.

**Unità negoziale n. 2, C.E.U. Arezzo,**

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 16 , località Agazzi n.c. 5/A,  
abitazione di Categoria A/3 e vani 6,

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 15, località Agazzi snc,  
autorimessa di Categoria C/6 e mq. 19 ;

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 28, località Agazzi snc,  
autorimessa di Categoria C/6 (posto auto) e mq. 18 ;

per le rispettive quote di ½ ciascuno, in comunione legale.

**2/b/3)** presso lo studio del Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo:

In data 18 Novembre 2022 (con richiesta dell' 11/11/2022):

L'atto di vendita con accollo di mutuo, ma con riserva del **diritto di abitazione** a  
favore del venditore ----- **per la quota di 1/2**, stipulato fra  
i signori -----, a mezzo del dott. Fabrizio  
Pantani, notaio in Arezzo, in data 30 Gennaio 2014, numero 136.846 di  
repertorio e numero 23.874 di fascicolo, registrato ad Arezzo in data 07/02/2014  
al numero 898 serie 1T, trascritto alla CC.RR.II. di Arezzo in data 07/02/2014 al  
numero 1821 di R.G. ed al numero 1437 di R.P. , nonché al numero 1822 di R.G.  
ed al numero 1438 di R.P.. (allegato 19).

**Unità negoziale n. 1, C.E.U. Arezzo,**

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 16 , località Agazzi n.c. 5/A,  
abitazione di Categoria A/3 e vani 6,



Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 15 , località Agazzi snc, autorimessa di Categoria C/6 e mq. 19 ;

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 28, località Agazzi snc, autorimessa di Categoria C/6 (posto auto) e mq. 18 ;

per il diritto di abitazione di ½, in regime di separazione di beni;

**Unità negoziale n. 2, C.E.U. Arezzo,**

Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 2 , località Agazzi, Ente Comune; per il diritto di proprietà, in regime di separazione di beni.

**2/a/b)** presso l' Ufficio Territoriale di Arezzo dell' Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex conservatoria) :

in data 10 Novembre 2022:

- ispezione ipotecaria a nome ----- (allegato 20);
- nota di trascrizione n. 15096/9888 del 01/08/2005, relativa all' atto di compravendita stipulato dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, in data 26/07/2005 numeri 117350/14950 di repertorio, relativa ad immobili estranei alla procedura in oggetto (allegato 21);
- nota di trascrizione n. 12605/7967 del 19/06/2006, relativa all' atto di compravendita autenticato dal Notaio Cirianni Giovan Battista , in data 07/06/2006, numeri 140927/40555 di repertorio (allegato 22);
- nota di iscrizione n. 12606/2525 del 19/06/2006, ipoteca volontaria, relativa all' atto stipulato dal Notaio Cirianni Giovan Battista, in data 07/06/2006 numeri 140928/40556 di repertorio, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, con allegato atto di mutuo (allegati 23);
- nota di trascrizione n. 1821/1437 del 07/02/2014, relativa all' atto di compravendita stipulato dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, in data 30/01/2014 numeri 136846/23874 di repertorio (allegato 24);
- nota di trascrizione n. 1822/1438 del 07/02/2014, relativa all' atto di compravendita stipulato dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, in data 30/01/2014 numeri 136846/23874 di repertorio, relativo al diritto di abitazione per la quota di ½ a favore di ----- (allegato 25);
- nota di trascrizione n. 14660/10992 dell' 11/08/2021, relativa all' atto amministrativo del 09/08/2021 numero 354811/88888/21, certificato di





denunciata successione, relativo ad immobili estranei alla procedura in oggetto (allegato 26);

- nota di trascrizione n. 3623/2692 del 07/03/2022, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo del 03/02/2022 n. 318 di repertorio (allegato 27).

In data 25 Gennaio 2024:

- ispezione ipotecaria a nome di ----- (allegato 28);
- nota di iscrizione n. 3121/331 del 05/03/2014, ipoteca giudiziale, relativa al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo numero 566 di repertorio, con annotazione per restrizione di beni del 27/09/2018 n. 15736 di R.G. e n. 2738 di R.P. (allegato 29);
- nota di iscrizione n. 6994/5000 del 14/05/2019, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo del 29/03/2019 numero 921 di repertorio, con **annotazione di cancellazione** del 21/11/2019 n. 18166 di R.G. e n. 2475 di R.P. (allegato 30);
- domanda di annotazione a trascrizione/cancellazione del 21/11/2019 n. 18166 di R.G. e n. 2475 di R.P. (allegato 31);

in data 19 Giugno 2024 (aggiornamento),

- ispezione ipotecaria a nome di ----- (allegato 38);
- ispezione ipotecaria a nome di ----- (allegato 39).

**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 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.*

Alla data del **19 Giugno 2024**, l' immobile in questione, risulta essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

**3/1) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, **iscritta alla CC.RR.II. di Arezzo in data 19/06/2006, ai numeri 12606 di R.G. e 2525 di R.P.**, per un totale di € 200.000,00 e per la durata di anni 20, a favore di Credito Emiliano spa con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153, contro i coniugi ----- (in comunione legale), a seguito dell' atto di mutuo stipulato dal dott. Cirianni Giovan Battista, Notaio in Arezzo, in data 07/06/2006, numeri 140928/40556 di repertorio, ivi registrato in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ (allegato 23).

**Unità negoziale n. 1,**

C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 2 , località Agazzi, Ente Comune;  
per i rispettivi diritti di proprietà, in comunione legale.

**Unità negoziale n. 2,**

C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 16 , località Agazzi n.c. 5/A, abitazione di Categoria A/3 e vani 6,  
C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 15, località Agazzi snc, autorimessa di Categoria C/6 e mq. 19 ;  
C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 28, località Agazzi snc, autorimessa di Categoria C/6 (posto auto) e mq. 18 ;  
per le rispettive quote di ½ ciascuno, in comunione legale.

**3/2) nota di trascrizione n. 1822/1438 del 07/02/2014, relativa al diritto di abitazione per la quota di un mezzo (1/2) a favore del signor -----**  
-----, come da atto di compravendita stipulato dal dott. Fabrizio Pantani, Notaio in Arezzo, in data 30/01/2014, numeri 136846/23874 di repertorio (allegato 25).

**Unità negoziale n. 1,**



C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 16 , località Agazzi n.c. 5/A, abitazione di Categoria A/3 e vani 6,

C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 15 , località Agazzi snc, autorimessa di Categoria C/6 e mq. 19 ;

C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 28, località Agazzi snc, autorimessa di Categoria C/6 (posto auto) e mq. 18 ;

per il diritto di abitazione di ½, in regime di separazione di beni;

**3/3) Atto esecutivo o cautelare** (verbale di pignoramento immobili), **trascritto alla CC.RR.II. di Arezzo in data 07/03/2022 ai numeri 3623 di R.G. e 2692 di R.P.**, conseguente all' Atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo del 03/02/2022 numero 318 di repertorio, a favore di CRIO SPV 4 s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04908690268, contro ----- (allegato 27).

**Unità negoziale n. 1,**

C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 16 , località Agazzi n.c. 5/A, abitazione di Categoria A/3 e vani 6,

C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 15 , località Agazzi snc, autorimessa di Categoria C/6 e mq. 19 ;

C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267 Subalterno 28, località Agazzi snc, autorimessa di Categoria C/6 (posto auto) e mq. 18 ;

per la piena proprietà.

**Unità negoziale n. 2,**

C.E.U. Arezzo, Sezione B, Foglio 44, Particella 267, Subalterno 2, località Agazzi, Ente Comune;

per il diritto di proprietà.

**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'immobile in oggetto, fa parte di un complesso immobiliare di più ampia consistenza, ma che risulta essere privo, per dichiarazione dell'esecutata, di amministratore condominiale, di regolamento di condominio e di tabelle millesimali. Inoltre, l'esecutata, interpellata in merito, ha dichiarato che a tutt'oggi, data dell'ultimo sopralluogo, non sono stati concordati e quindi deliberati fra i comproprietari del complesso immobiliare, l'esecuzione di lavori straordinari e che non ci sono spese condominiali arretrate da pagare.

Negli atti notarili reperiti e sopra citati, non si fa alcuna menzione dell'esistenza di un regolamento di condominio e delle tabelle millesimali.

A seguito di ciò, il suddetto immobile, è da ritenere soggetto alle disposizioni, ai vincoli, agli obblighi ed agli oneri previsti dal Codice Civile (art. 1117 e seguenti).

**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.*

A seguito delle visure, delle ispezioni e delle ricerche espletate, non sono emersi, sull'immobile pignorato, diritti demaniali o usi civici, censi o livelli da affrancare o riscattare, ovvero affrancati o riscattati.

**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 registri immobiliari);*
- 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 .*

Alla data dell' 19 Giugno 2024, non risultano essere state trascritte, presso la conservatoria dei registri immobiliari, eventuali iscrizioni, note e/o trascrizioni relative a cause o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, come specificato alle lettere a) e b).

Sull' immobile in questione grava il diritto di abitazione, per la quota di un mezzo (1/2), a favore del signor -----, in regime di separazione dei beni, come sopra specificato.

Le formalità pregiudizievoli, che gravano sull' immobile in questione e che dovranno essere cancellate a cura e spese della procedura, sono le seguenti:

- **Iscrizione: Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla CC.RR.II. di Arezzo in data **19/06/2006, ai numeri 12606 di R.G. e 2525 di R.P.**, per un totale di € 200.000,00 e per la durata di anni 20, a favore di Credito Emiliano spa con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153,(allegato 23).  
Costo Cancellazione € 35,00
- **Trascrizione:** relativa al **diritto di abitazione** per la quota di un mezzo (1/2) a favore del signor -----, trascritta alla CC.RR.II. di Arezzo in data **07/02/2014 ai numeri 1822 di R.G. e/1438 di R.P.**, (allegato 25).  
Costo Cancellazione : € 200,00 + tassa ipotecaria € 35,00 + bolli € 59,00 = € 294,00.
- **Trascrizione: atto esecutivo o cautelare** (verbale di pignoramento immobili), trascritto alla CC.RR.II. di Arezzo in data **07/03/2022 ai numeri 3623 di R.G. e 2692 di R.P.**, conseguente all' Atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo del 03/02/2022 numero 318 di repertorio, a favore di CRIO SPV 4 s.r.l (allegato 27).



Costo Cancellazione : €. 200,00 + tassa ipotecaria €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 294,00.

I costi occorrenti per le cancellazioni delle formalità sopra specificate sono stimati, indicativamente, in €.623,00, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

**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 ciascun porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.*

Trattasi di una porzione del fabbricato da civile abitazione, di recente costruzione, posto in Comune di Arezzo, località Agazzi n.c. 5/A.

Più precisamente detta porzione di fabbricato, che costituisce la testata di una schiera, a cui si accede dalla citata Via Comunale di Agazzi, percorrendo dapprima una stradella stretta ed irta, nonchè un resede (B/44/890) ed un vialetto (B/44/267/2) di uso comune, è composto come segue:

- un locale soggiorno, una cucina, un disimpegno, un servizio igienico e due logge al piano terreno (o rialzato), a cui si accede da un resede-giardino di uso esclusivo;
- un disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio (dove si trova posizionata la caldaia murale) e tre locali sottotetto al piano primo (con la precisazione che ad oggi i tre locali sottotetto sono utilizzati come camere da letto);
- una loggia, un garage, una lavanderia, un w.c./sottoscala ed una cantina al piano seminterrato (con la precisazione che ad oggi la cantina viene impropriamente utilizzata come cucina-taverna);



I tre piani sono disimpegnati da scale interne di uso esclusivo.

Alla loggia e quindi al garage si accede anche dal vialetto e/o dalla rampa a comune (individuato al catasto fabbricati nel foglio 44, dalla particella 267 subalterno 2).

Costituisce inoltre pertinenza esclusiva di detta porzione di fabbricato, oltre al resede-giardino circostante per due lati il fabbricato, un posto auto scoperto, posto sul tergo del fabbricato ed a cui si accede dal vialetto e/o dalla rampa a comune sopra citata..

Al di sotto di una porzione della loggia di pertinenza della cucina (fra il posto auto scoperto ed il garage), è presente uno scannafosso (intercapedine) a cui si può accedere, per ispezionarlo, per mezzo di una porta a confine con il vialetto-rampa a comune.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere al suo interno.

Sono inoltre compresi tutti quei diritti di condominialità, pro quota, sulle cose comuni ed indivisibili per legge, consuetudine, uso e destinazione dei fabbricati a proprietà frazionata ed in particolare sul vialetto e sulla rampa che dà accesso e disimpegna anche le altre unità immobiliari, individuato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 44, sezione B, particella 267, subalterno 2.

Precisazione:

Nell'atto di compravendita autenticato dal Dott. Giovan Battista Cirianni in data 07-06-2006, numero 140927 di repertorio, la società coop. ARCO vendeva ai signori -----, anche la comproprietà, pari alla quota di 1/12, di un piccolo appezzamento di terreno (area urbana di mq. 8,00), posto all' inizio e/o sul fronte del vialetto di accesso al complesso immobiliare, terreno individuato al catasto fabbricati di Arezzo, Sezione B, foglio 44, particella 890 (area urbana di mq. 8 di Categoria F/1).

Nell' atto di mutuo fondiario G.B. Cirianni del 07-06-2006 e nella vendita con accollo di mutuo (con riserva del diritto di abitazione per 1/2) F. Pantani del 30-06-2014, tale terreno, con i suoi dati identificativi, non risulta essere stato menzionato.

Al catasto fabbricati, detto terreno (area urbana di mq. 8 di Categoria F/1), non risulta essere neppure correttamente intestato ai signori -----



-----, ma risulta essere intestato ad altri soggetti (allegato 40).

Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato :

Le strutture portanti e/o verticali del fabbricato sono costituite in parte da strutture in c.a. ed in parte da murature di laterizi.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento.

Anche la copertura, a più falde, è costituita da solai in laterocemento.

Il manto di copertura è costituito da tegole “portoghesi” in laterizi.

Le gronde sono in c.a., e sono corredate di docce e calate per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le facciate esterne sono intonacate con malta di calce e tinteggiate.

Le aperture presenti nelle pareti esterne e/o nelle facciate, sono provviste dei relativi infissi (per lo più persiane in legno).

Il posto auto scoperto è pavimentato con mattonelle in cemento.

Il vialetto e la rampa condominiale sono pavimentati con calcestruzzo .

Caratteristiche e/o descrizione delle finiture interne :

Le pareti ed i soffitti dei locali interni che costituiscono la porzione di fabbricato in oggetto, sono debitamente intonacati con malta di calce e tinteggiati.

Il soggiorno, dove è presente un camino, ed i locali sottotetto, sono pavimentati con parquet.

La cucina è pavimentata con mattonelle in ceramica di colore bluastro.

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e sono corredate dei relativi sanitari, completi di rubinetterie.

Il locale cantina (cucina-taverna) è pavimentato con mattonelle in scaglie chiare.

Il garage è pavimentato con mattonelle in monocottura di colore chiaro.

Le rampe delle scale di collegamento fra i vari piani sono rivestite rispettivamente, con pietre quella dislocata fra il piano seminterrato e terreno (o rialzato) ed in mattonelle quella dislocata fra il piano terreno (o rialzato) ed il piano primo (o sottotetto).

Le logge sono pavimentate con mattonelle in similcotto.

Il resede frontale e laterale, che è delimitato, per lo più, da muri e muretti con inferriate metalliche soprastanti, in parte è pavimentato con pietre in porfido ed in parte è utilizzato a giardino-verde.





Le aperture interne sono provviste di porte in legno laccato; le aperture esterne sono provviste di finestre e finestroni in legno, con vetri doppi e con persiane il legno per l' oscuramento.

Il portone di ingresso al vano soggiorno è di sicurezza.

Il portone di accesso al garage è in pannelli prefabbricati, con apertura motorizzata.

Nella cantina (utilizzata come cucina-taverna) è presente un forno-camino in muratura, nonché alcuni elettrodomestici.

#### Confini:

Viabilità interna, parti condominiali per più lati, ----- (sub.14-17) per più lati, salvo altri.

#### Individuazione catastale:

All' Agenzia delle Entrate-Territorio, o meglio al catasto **fabbricati** del Comune di Arezzo, le unità immobiliari che costituiscono l' immobile sopra descritto, risultano essere intestate come segue :

\_\_\_\_\_ per la quota di un mezzo (1/2), in regime di separazione legale dei beni;

\_\_\_\_\_ per la quota di un mezzo (1/2), in regime di separazione legale dei beni;

\_\_\_\_\_, proprietaria per la quota di un mezzo (1/2), in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ ;

e sono individuate nella **Sezione B**, nel **foglio 44**, dalle particelle:

- **267 subalterno 16**, zona censuaria 2, località Agazzi n.c. 5/A,, piani S1-T-1, categoria A/3, classe 5, vani 6,5 (superficie catastale mq. 114 escluse aree scoperte) rendita €. 537,12 (abitazione ed accessori) (allegato 6 e 11) ;
- **267 subalterno 15**, zona censuaria 2, località Agazzi snc, piano S1, categoria C/6, classe 4 , mq 19 (superficie catastale mq. 23), rendita €. 54,95 (garage) (allegati 7 e 12);
- **267 subalterno 28**, zona censuaria 2, località Agazzi snc, piano T, categoria C/6, classe 3 , mq 18 (superficie catastale mq. 18), rendita €. 44,62 (posto auto) (allegati 8 e 13) ;



nonché, per quanto riguarda le parti condominiali:

- **267 subalterno 2**, zona censuaria 2, località Agazzi snc, piano T, senza classamento, consistenza e rendita, poiché Beni Comuni Non Censibili, ovvero rampe e vialetti condominiali (allegati 5, 9 e 10).

Stato di manutenzione:

L' immobile sopra descritto, che risulta essere stato ultimato nel 2006, si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti tecnologici:

La porzione di fabbricato in oggetto è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico, che deriva acqua dall' acquedotto comunale, di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori e con caldaia murale a gas metano di rete (caldaia Beretta).

Tali impianti, appaiono in buono stato di manutenzione e funzionanti.

Determinazione delle superfici utili e commerciale dell' immobile (nonché delle altezze utili interne) :

Le superfici e le altezze utili dei locali e degli accessori che costituiscono l' immobile in oggetto, o meglio la porzione di fabbricato in questione, a seguito dei rilievi metrici eseguiti dal sottoscritto ctu nei sopralluoghi del 14 Marzo 2024 e del 23 Luglio 2024, risultano essere quelle sotto specificate:

prospetto delle superfici utili					
N.	piano	destinazione	esposizione	altezza (ml)	superficie (mq)
1	T	soggiorno	Est	2,71	26,00
2	T	cucina	Ovest	2,71	8,98
3	T	disimpegno	interno	2,70	1,03
4	T	bagno	ovest	2,70	3,08



5	1	disimpegno	interno	2,58	5,74
6	1	ripostiglio-C.T.	interno	3,13/3,32	1,39
7	1	bagno	nord	2,58/3,32	5,85
superficie utile abitazione					<b>52,07</b>
8	S1	sottoscala wc	Interno	2.15/0,20	4,10
9	S1	Cantina (taverna)	Est	2,40	25,70
10	S1	lavanderia	Ovest	2,40	4,48
11	S1	garage	Ovest	2,40	16,95
12	1	sottotetto (A)	Est	1,83/2,54	13,15
13	1	sottotetto (B)	Ovest	3,32/1,83	12,02
14	1	sottotetto (C)	Ovest	3,05/1,85	10,65
superficie utile accessori					<b>87,05</b>
15	T	logge	Est – ovest	2,71/2,74	18,03
16	S1	loggia	Ovest	2,45	9,60
17	Si	resede posto auto	Nord/ovest		18,50
18	T	resede frontale pav.	Nord/est		55,00
superficie totale resedi					<b>73,50</b>

prospetto per la determinazione della superficie commerciale (o convenzionale)					
N.	piano	destinazione	sup. (mq)	coefficiente di ponderazione %	superficie commerciale (mq)
1	T	monolocale	54,00	100	54,00
2	1	monolocale/accessori	19,00	100	19,00



3	1	sottotetto	44,00	35	15,40
4	S1	garage	20,00	60	12,00
5	S1	Cantina	31,00	35	10,85
6	S1	Lavanderia	6,00	35	2,10
7	S1	Wc-sottoscala	5,00	35	1,75
8	T	logge	18,03	35	6,31
9	S1	loggia	9,60	35	3,36
10	S1	resede posto auto	18,50	20	3,70
11	S1	resede	55,00	15	8,25
<b>superficie commerciale (o convenzionale) complessiva</b>					<b>136,72</b>

Per una migliore descrizione e rappresentazione di quanto sopra illustrato e relazionato, ovvero dello stato dei luoghi, vedi gli elaborati grafici e fotografici allegati ( numeri 36 e 37).

**Quesito n.8** : *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentono comunque l'individuazione del bene;*
- c) 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.*

Il sottoscritto ctu ha verificato che la descrizione attuale dell' immobile in questione, corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.



E' comunque da evidenziare che su tale immobile grava il diritto di abitazione per la quota di un mezzo (1/2) a favore del signor \_\_\_\_\_ (in regime di separazione legale dei beni – allegato 25 ).

Inoltre, come già precisato nella risposta al quesito numero “7”, è anche da evidenziare che nell’ atto di mutuo fondiario G.B. Cirianni del 07-06-2006 e nella vendita con accollo di mutuo (con riserva del diritto di abitazione per 1/2) F. Pantani del 30-06-2014, il piccolo terreno di accesso (area urbana di mq. 8 di Categoria F/1), acquistato dai signori ----- dalla soc. Arco, per la quota di 1/12, individuato al catasto fabbricati di Arezzo, nella Sezione B, Foglio 44, Particella 809, non risulta essere stato menzionato e quindi trascritto.

Al catasto fabbricati, detto terreno (area urbana di mq. 8 di Categoria F/1), non risulta essere neppure correttamente intestato ai signori ----- per la quota di 1/12, ma risulta essere intestato ad altri soggetti (allegato 40).

Nell’ atto di pignoramento tale identificativo catastale non risulta essere stato menzionato (allegato 27).

**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.*

Le intestazioni e gli identificativi catastali relativi all’ immobile oggetto di espropriazione (abitazione, garage e posto auto), sono corretti (con le precisazioni sopra riportate):

Le corrispondenti planimetrie depositate presso l’Agenzia del Territorio competente (abitazione, garage e posto auto), sono da ritenere sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.



**Quesito n. 10 :** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

L'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, ricade, nel vigente Piano Operativo del Comune di Arezzo del Settembre 2021 (località Agazzi), in vigore dal 15/04/2022, in "Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana - area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato", normato all'Articolo 32 (allegati 35).

**Quesito n.11 :** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 40, comma 6, della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte e da corrispondere.*

L'immobile oggetto di pignoramento e sopra descritto, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti amministrativi :

- Concessione Edilizia numero 659, rilasciata dal Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo al Signor -----, in data 28 Ottobre 2003, per la nuova costruzione di un complesso immobiliare composto da n. 12 alloggi -pratica 03/1281-(allegato 14);
- Permesso di Costruire numero 175, rilasciato dal Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo al -----, in data 22 Maggio 2006, variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia numero 659/03 – pratica 06/159- (allegato 15);



- Comunicazione di fine lavori, inoltrata dal -----  
al Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo, in data 13 Giugno 2006,  
con numero di protocollo 69.867/06 (allegato 16);
- Attestazione di Conformità e Certificato di Abitabilità, inoltrata dal -----  
----- al Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo, in  
data 13 Giugno 2006, annotata al numero 69.872/06 di protocollo (allegato 17).

Confrontando lo stato dei luoghi, così come rilevati dal sottoscritto ctu, nei sopralluoghi del 14 Marzo 2024 e del 23 Luglio 2024, con gli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti amministrativi sopra elencati (allegati 14, 15, 16, 17), emerge ed è da evidenziare quanto segue :

- che alcune misure (orizzontali e verticali), differiscono di pochi centimetri da quelle misure indicate e/o rilevate graficamente nei menzionati elaborati progettuali; tali modeste differenze rientrano, per lo più, nelle tolleranze consentite dalle vigenti disposizioni di legge e sono quindi da ritenersi sostanzialmente conformi alle misure indicate nei citati elaborati progettuali (art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., D.L. 69/2004);
- la cantina dislocata al piano seminterrato, viene impropriamente utilizzata come cucina (o taverna), con forno-camino in muratura, anziché essere utilizzata in maniera conforme alla destinazione indicata negli stessi elaborati progettuali;
- nel sottoscala dislocato sempre al piano seminterrato, a cui si accede dall'adiacente garage, è stato realizzato un piccolo servizio igienico;
- lo scannafosso (o intercapedine) dislocato al piano seminterrato e posto fra il garage e l'adiacente e pertinente posto auto scoperto, non risulta essere stato rappresentato negli elaborati progettuali ;
  - negli stessi elaborati progettuali, i locali dislocati al piano terreno (o rialzato) sono definiti con il termine monocale (soggiorno e cucina) ;
  - i tre locali dislocati al piano primo (o sottotetto), ad oggi sono utilizzati come camere; negli elaborati progettuali tali locali sono indicati semplicemente come sottotetti (poiché le dimensioni non né consentivano la loro abitabilità).
- il tramezzo rappresentato nella sezione longitudinale di uno dei locali sottotetto (tav. 12, Prospetti, Sezioni, Stato VARIATO), non risulta essere stato posizionato correttamente (rispetto allo stesso tramezzo rappresentato in planimetria);



l' altezza interna di tale locale, nella parte più bassa, risulta essere di ml. 1,83/1,85, anziché di ml. 1,75 (in eccesso di pochi centimetri rispetto alle tolleranze consentite); il soffitto piano del corridoio di disimpegno dei locali sottotetto non risulta essere stato correttamente rappresentato in sezione;

-la canna fumaria a servizio dei camini risulta essere indicata nelle tavole di progetto n. 8, 9, 10, ma non risulta essere rappresentata nella tavola dei prospetti n. 12.

A seguito di quanto rilevato ed allo scopo di riportare ad un uso legittimo la porzione di fabbricato in questione, si rende necessario:

-al piano seminterrato, non utilizzare rispettivamente la cantina come cucina-taverna ed il sottoscala come w.c., rimuovendo il forno-camino in muratura, gli arredi, gli elettrodomestici ed i sanitari presenti;

-al piano primo (o sottotetto), non utilizzare i tre locali sottotetto come camere, rimuovendo gli arredi presenti (letti).

Il costo per eseguire tali interventi di rimozione e ripristino, può essere stimato, forfettariamente, in euro duemila/00 (€ 2.000.00).

Inoltre, al fine di regolarizzare le difformità e/o le imprecisioni riscontrate, l' aggiudicatario potrà inoltrare al Comune di Arezzo, apposita istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell' articolo 209 della Legge Regionale n. 65 dell' 11 Novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il sottoscritto ctu ritiene che, nello specifico, non sia applicabile il combinato disposto dagli articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985 numero 47 e dall' articolo 46, quinto comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001 numero 380, poiché le suddette difformità, risulterebbero essere state realizzate successivamente al 01 Ottobre 2003, termine in cui dovevano essere maturate le ragioni del credito, così come precisato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la Circolare del 07 Dicembre 2005 numero 2699.

Per eseguire tale regolarizzazione edilizio-urbanistica, si prevede di dover sostenere i seguenti costi e/o le seguenti sanzioni.

a) Onorari, indennità e spese per la redazione della pratica edilizia (rilievo, progetto, denunce, variazioni catastali, diritti, certificazioni, ecc.).....€. 3.500,00





b) sanzione amministrativa .....	€.	1.500,00
c) diritti di segreteria comunali, marche da bollo, ecc.....	€.	350,00
	Totale .....	€. 5.350,00

Precisazione : nell' Attestazione di Conformità e Certificato di Agibilità n. 69872 di protocollo del 13/06/2006 (allegato 17), il tecnico sottoscrittore premette di aver visionato le numerose certificazioni di conformità degli impianti elettrico, elettronico, riscaldamento, idrosanitario, gas, sollevamento, antincendio e scariche atmosferiche rese dalle imprese installatrici (legge 46/90).

Ad oggi però non è stato possibile reperire tali dichiarazioni.

**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 del 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 preso 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.*

L'immobile in oggetto, alla data di notificazione del pignoramento (03 Febbraio 2022), nonché alla data del primo sopralluogo del sottoscritto CTU (avvenuta in data 14 marzo 2024), risultava e risulta essere occupato e/o abitato dalla esecutata ----- e dai componenti della propria famiglia, ovvero ----- (allegato n. 31).

**Quesito n.13 :** *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

Il sottoscritto ctu, ha provveduto a reperire, presso lo Stato Civile del Comune di Arezzo (con richiesta del 06/12/2022) :

- certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia con rapporti di parentela, di -----, alla data del 12/12/2022 (allegato 32) ;
- certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia con rapporti di parentela, di -----, alla data del 12/12/2022 (allegato 33) ;
- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei signori -----  
-----, alla data del 12/12/2022 (allegato 34).

**N.B.** In tale estratto risulta che con atto del 30 Gennaio 2014 a rogito del notaio Fabrizio Pantani del distretto notarile di Arezzo, gli sposi: -----  
-----, hanno scelto la separazione dei beni.

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



L' immobile in questione (abitazione, garage e posto auto), come già specificato al punto 12, risulta essere occupato e/o abitato, dall' esecutata -----  
-----

**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;*

La porzione di fabbricato in oggetto è dotata di impianto elettrico incassato, di impianto idrico, che deriva acqua dall' acquedotto comunale, di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio e con caldaia murale a gas metano di rete .

Tali impianti, che appaiono in buono stato di manutenzione e funzionanti, risultavano essere conformi alle normative vigenti, alla data della loro realizzazione, così come meglio risulta essere specificato nella attestazione di conformità e certificato di abitabilità, numero 69872 di protocollo, inoltrato al Comune di Arezzo in data 13 giugno 2006.

E' da precisare però, che nella pratica edilizia dove è stata reperita la suddetta attestazione, non sono presenti i menzionati certificati e più precisamente: dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, elettronico, riscaldamento, idro sanitario, gas, sollevamento, antincendio e scarichi atmosferici e certificazione di rispondenza alle normative in materia di risparmio energetico (legge 10/91).

Ad oggi non è possibile stimare e quantificare i costi per l'adeguamento dei suddetti impianti alle normative attuali.

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

*L' immobile pignorato, a seguito della sua tipologia complessiva ed alla sua conformazione originaria (monolocale), può essere venduto come lotto unico.*

**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 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 al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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.*

Per determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto (appartamento con resedi, cantina e garage), il sottoscritto ctu, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, a causa delle caratteristiche tipologiche di tale immobile, due distinte metodologie di stima e cioè quella sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare e un campionario di beni analoghi, di valore noto, e quella per capitalizzazione dei redditi (utilizzando il canone mensile/annuo di locazione).

Dalla media aritmetica dei due valori calcolati con i criteri sopra specificati, è scaturito quindi il più probabile valore di mercato di tale immobile.

#### **Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:**

A)-Le quotazioni immobiliari relative ad unità abitative aventi le stesse caratteristiche dell' immobile da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di Arezzo, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata l' attuale dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo, risultano essere le seguenti :

#### **abitazioni civili, stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 1.100,00 il mq ad € 1.200,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio € 3,70 il mq ad € 4,60 il mq di superficie netta ;

#### **box (garages), stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 550,00 il mq ad € 650,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da € 3,00 ad € 4,20 il mq di superficie netta ;

#### **abitazioni civili di nuova costruzione :**

valore unitario medio di mercato da € 1400,00 il mq ad € 1700,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da € 5,40 il mq ad € 6,60 il mq di superficie utile o netta.



**box (garages) di nuova costruzione :**

valore unitario medio di mercato da € 600,00 il mq ad € 870,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da € 3,20 il mq ad € 4,40 di superficie netta ;

**B) Fonte-Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca dati:**

Le quotazioni immobiliari, riferite al primo semestre 2023, relative ad immobili abitativi, posti nel comune di Arezzo, nelle zone periferiche (Agazzi, zona D5, microzona catastale n. 999), risultano essere le seguenti:

**abitazioni civili, stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 1.100,00 a € 1.400,00 il mq di superficie lorda;

valore unitario locativo medio da € 3,60 a € 5,00 il mq di superficie utile o lorda;

**abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 870 a € 1.150 il mq di superficie lorda ;

valore unitario locativo medio da € 3,10 a € 4,10 il mq di superficie utile lorda :

**box (garages), stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 800,00 a € 1.200,00 di superficie lorda ;

valore unitario locativo medio da € 3,90 a € 5,80 il mq di superficie lorda :

**villini e ville, stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 1.400 a € 1.850 il mq. di superficie lorda ;

valore unitario locativo medio da € 4,40 a € 5,90 il mq di superficie lorda.

**Determinazione del valore di mercato dell' immobile con il criterio sintetico-comparativo (e/o per valori unitari):**

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie, per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato.

Per l'individuazione del valore unitario medio, a metro quadrato, dell' immobile in questione, il sottoscritto ctu, ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell' immobile, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, la luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc.



Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, nonché dei valori unitari medi rilevati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ctu ritiene congruo assumere, **come valore unitario medio, €1.400,00 a metro quadrato** (riferito ad una superficie commerciale, come sopra determinata).

Valore di mercato dell' immobile :

Superficie commerciale mq **136,72 x 1.400,00 €/mq** .....**€. 191.408,00**  
(euro centonovantunomilaquattrocentotto/00)

**Determinazione del valore di mercato dell' immobile con il metodo della capitalizzazione dei redditi (V= R/r):**

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che lo stesso bene è in grado di generare.

In pratica con tale metodo di stima si determina il valore di mercato di un immobile, in funzione del reddito annuale che lo stesso immobile è in grado di produrre (in modo ordinario e continuativo).

Per formulare la presente stima, il sottoscritto ctu, ha seguito il seguente schema.

- 1) ha individuato il canone mensile di locazione e quindi il canone annuo lordo;
- 2) ha quantificato i costi e le spese contenute nel canone annuo lordo, al fine di determinare, con una semplice operazione di sottrazione, il canone annuo netto ;
- 3) ha determinato un saggio di capitalizzazione, che tiene conto di tutte le caratteristiche dell' immobile (caratteristiche posizionali, caratteristiche intrinseche, capacità di produrre reddito, ecc. ) ;

**Canone mensile lordo di locazione**

vani equivalenti e/o ragguagliati dell' u.i.u (utili + accessori) = 7 ad € 70,00 (cinquantacinque/00) a vano = 490,00

**Canone annuo lordo= €. 5.800,00** (euro quattromilaottocento/00).

A tale canone annuo lordo va detratto un importo stimato forfettariamente nel **20 %** per manutenzioni, ammortamenti, assicurazioni, servizi, amministrazione, inesigibilità, imposte e tasse, ecc., al fine di determinare l' affitto annuo netto da capitalizzare e cioè :



Canone annuo lordo €. 5.800,00 x 0,20 = **detrazioni €. 1.160,00**

**Canone annuo netto €.** 5.800,00 – detrazioni €. 1.276,00 = **€. 4.640,00**

Per determinare il saggio di capitalizzazione da utilizzare, il sottoscritto ctu, ha fatto inizialmente ricorso alle percentuali statistiche consigliate dalla letteratura estimativa ( 2%=6%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, dopodiché ha apportato, al suddetto saggio di capitalizzazione, le opportune correzioni (aggiunte e detrazioni), in funzione delle caratteristiche sopra menzionate.

Nello specifico il sottoscritto ctu, ha ritenuto di adottare un saggio di capitalizzazione (**pari al 2,5%**), saggio che tiene conto del fatto che il valore intrinseco dell' immobile in questione (ubicato in una zona extraurbana), è lievemente inferiore, rispetto ad uno stesso immobile che si trova ubicato in un centro di dimensioni maggiori, con più servizi, ecc.

Valore di mercato dell' immobile ..... €. 4.640,00 / 0,025 = **€. 185.600,00**  
(euro centottantacinquemilaseicento/00)

**Valore di mercato dell' immobile:**

-con il metodo della stima comparativa .....€ 191.408,00

-con il metodo analitico (capitalizzazione dei redditi)..... € 185.600,00

**Media aritmetica dei due valori** .....€ 188.504,00

(euro centottantottomilacinquecentoquattro/00)

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc.  
(forfettariamente il **15% circa**):

€. 188.504,00 x 0,15 = €. 28.275,60 (euro ventottomiladuecentosettantacinque/60)

**Riepilogo :**

Valore di mercato stimato .....€. 188.504,00

a detrarre:

Riduzione/abbattimento forfettario per assenza di garanzie,





vizi, oneri, ecc. (15 % circa).....	€.	- 28.275,60
Costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.....	€.	- 5.350,00
Costo per il ripristino dello stato dei luoghi (cantina) .....	€.	<u>- 2.000,00</u>
Valore netto di mercato dell' immobile .....	€.	152.878,40
<b>Valore netto di mercato dell' immobile, arrotondato .....</b>	<b>€.</b>	<b>152.878,00</b>

**(euro centocinquantaduemilaottocentosettantotto/00)**

**N.B.** dal valore netto di mercato dell' immobile, così come sopra determinato, va detratto il valore del diritto di abitazione, per la quota di un mezzo (1/2), spettante al signor -----, pari ad €. 49.685,35, come determinato nella risposta al quesito n. 19.

**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' articolo 577 del c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l' inetto immobile;*

L' immobile in oggetto (abitazione, garage e posto auto), risulta essere pignorato per la piena proprietà, anche se su tale immobile grava il diritto di abitazione per



la quota di un mezzo (1/2) a favore del signor -----  
----- (in regime di separazione legale dei beni).

**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.*

Poiché sull' immobile pignorato grava il diritto di abitazione pari ad ½ (un mezzo) dell'intero, a favore del signor -----, viene determinato il valore di tale diritto, parificandolo a quello dell' usufrutto, ovvero utilizzando gli stessi coefficienti fiscali che si usano per la determinazione del diritto di usufrutto.

Valore della piena proprietà: €. 152.878,00

Età Bartolucci David: 54 anni

Tasso di interesse legale (2024) : 2,50%

Coefficiente moltiplicatore: 26

Valore del diritto di abitazione :

€. 152.878,00 x 0,025 x 26 = €. 99.370,70

Valore del diritto di abitazione per la quota di un mezzo (1/2) :

€. 99.370,70 / 2 = **49.685,35**

Valore della proprietà, al netto del diritto di abitazione, per la quota di un mezzo (1/2) : €. 152.878,00 – 49.685,35 = €. **103.192,65**

**Quesito n.20** : *nel caso di immobili abusivi o non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*



L' immobile in oggetto (abitazione, garage e posto auto), non rientra fra i casi previsti nel suddetto quesito, così come già specificato nella risposta al quesito n. 11.

Montevarchi 27 giugno 2024

il ctu Geometra Luciano Macucci

