

TRIBUNALE DI AREZZO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Valutazione di stima immobiliare**

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 124/2021

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Esecuzione  
Dott.ssa RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA

Custode Giudiziario  
ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE  
per il Tribunale di Arezzo

Esperto valutazione di stima beni pignorati  
Arch. Maurizio Cappelletti



## A. NOMINA

Io sottoscritto Architetto Maurizio Cappelletti, nato a Castiglion Fiorentino (AR) il 19 ottobre 1958, con studio professionale in Castiglion Fiorentino (AR) Piazza S. Francesco n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P. e C. della Provincia di Arezzo a n. 198, sono stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati e ho prestato giuramento di rito in forma telematica in data 12 gennaio 2022.

## B. AFFIDAMENTO

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'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di



natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

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



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

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

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;

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

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

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., 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 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;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari 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;

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

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

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

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

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

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il



provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

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

**18) se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:**

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

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

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



## C. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A seguito del giuramento di rito in forma telematica in data 11/01/2022 il sottoscritto Dott. Arch. Maurizio Cappelletti ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha proceduto con le attività di seguito riportate:

Svolgimento delle operazioni peritali:

- Acquisizione dei riferimenti dell'esecutato e dei soggetti occupanti gli immobili, verifica esistenza di titoli opponibili e dei contratti di locazione.
- Acquisizione Certificati storici di residenza e stato di famiglia dell'esecutato
- Trasmissione documenti al Custode Giudiziario IVG
- Acquisizione certificazioni catastali storiche dei beni oggetto della procedura.
- in data 01 marzo 2022 alle ore 16,00 congiuntamente con il Dott. xxxxxxxxxxxx incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo è stato effettuato un primo sopraluogo con esame dello stato dei luoghi, misurazioni e riprese fotografiche dell'unità immobiliari oggetto della procedura.
- in data 16 agosto 2022 è stato effettuato accesso agli atti depositati presso l'Archivio Storico del Comune di Arezzo visionando gli atti autorizzativi dell'edificio oggetto della procedura e ritirandone copie.
- in data 18 agosto 2022 sono state effettuate visure ipotecarie dell'immobile oggetto di valutazione con elenco delle note di trascrizione.

Le operazioni cui sopra, unitamente alle ulteriori attività ed accertamenti svolti hanno permesso di valutare e rispondere ai quesiti posti come di seguito riportato.



## D. RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n. 1

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'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*;

### Risposta al Quesito n. 1

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente, e presente in atti, la "*certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario catastale*" a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, Via xxxxxxxxxxxx (XX) in data 23/07/2021.

In tale documento sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili oggetto della procedura, nonché la specifica delle trascrizioni relative il ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

La documentazione in atti risulta completa e sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.



### 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;

### Risposta al Quesito n. 2

Sono state acquisiti con modalità telematiche le planimetrie catastali e visure presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo in modo da verificare dettagliatamente la rispondenza allo stato dei luoghi. Per tali operazioni il sottoscritto ha incaricato il Geometra xxxxxxxx Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di xxxxxx al n. xxxxxx.

Presso l'Archivio Storico del Comune di Arezzo sono stati acquisiti gli atti ed elaborati relativi all'ultimo progetto presentato nonché, la Dichiarazione di Conformità e Fine Lavori del Direttore dei Lavori.

### Quesito n. 3

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

### Risposta al Quesito n. 3

Per i beni oggetto della presente procedura posti in Comune di Arezzo (AR) Via dell'Acropoli 37 distinti in Catasto Fabbricati Sezione urbana A, Foglio 108, Particella 516, Categoria A/3, Piano S1 – T – 1 – 2, consistenza vani 4,5, superficie catastali tortale mq 84, totale escluso aree scoperte mq 82, rendita euro 371,85, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) IPOTECA LEGALE emessa da xxxxxxxxxxxx in data 11/07/2007, Rep. 103811/7, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 17/07/2007 nn. 16114/3849 di formalità, a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nata ad Arezzo il 27/01/1972 per i diritti pari a 1/1 di proprietà per la complessiva somma di € 36.602,58.

2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo il 23/06/2021 Rep. 1266, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 21/07/2021 nn. 12731/9480 di formalità a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.



3) ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO rogato dal notaio XXXXXXXX in Arezzo il 18/09/2006 Rep. 122964/16258 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 20/07/2006 nn. 19145/12422 di formalità con il quale XXXXXXXXXXXXX ha ceduto i diritti pari a 1/1 di abitazione in favore di XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXX il XXXXXXXX.

Non risultano vincoli di tipo edilizio – urbanistico.

#### 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;

#### Risposta al quesito n. 4

L'immobile è del tipo terra – tetto non soggetto a vincoli od oneri di tipo condominiale.

#### Quesito n. 5

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

#### Risposta al quesito n. 5

Non risultano diritti demaniali, usi civici, censi e livelli ed i beni pignorati sono di proprietà.

#### Quesito n. 6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)  
b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;



### Risposta al quesito n. 6

Le formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati nella presente procedura sono le seguenti:

1) IPOTECA LEGALE emessa da XXXXXXXXXX in data 11/07/2007, Rep. 103811/7, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 17/07/2007 nn. 16114/3849 di formalità, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXX il XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di proprietà per la complessiva somma di € 36.602,58.

2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo il 23/06/2021 Rep. 1266, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 21/07/2021 nn. 12731/9480 di formalità a favore di XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

3) DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI come descritto ai punti seguenti

### 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; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

### Risposta al quesito n. 7

Immobile di civile abitazione posto in Arezzo Via dell'Acropoli n. 37 con tipologia terra – tetto distribuito ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto.  
Ingresso da strada pubblica corrispondente al livello terra, scale interne a rampa tra i piani seminterrato, terra e primo e del tipo retrattile per il piano sottotetto.

Resede esclusivo sul retro del fabbricato con pergolato/tettoia in legno e manto di copertura in tavolato ligneo e guaina bituminosa ardesiata.

Superficie pergolato mq 16,80

Altezza in gronda m 2,05

Altezza alla parete fabbricato 2,52

Piano seminterrato con unico locale attualmente adibito a cucina

Superficie commerciale mq. 29,03

Altezza netta m 2,40

Piano terra con unico locale e servizio igienico

Superficie commerciale mq. 29,03

Altezza netta m 2,48



Piano primo con unico locale e servizio igienico  
Superficie commerciale mq. 29,03  
Altezza netta m 2,75

Piano sottotetto con unico locale con copertura a falde e cartella con finestra  
Superficie commerciale mq. 29,03  
Altezza colmo cartella m 1,40  
Altezze in gronda m 0,05

Il fabbricato ha esposizione nord-sud con illuminazione solo nei lati corti, presenta struttura portante in muratura e solai di piano e copertura in legno.

Le caratteristiche costruttive, le dotazioni impiantistiche così come le finiture ed infissi sono da considerarsi di tipo civile ordinario.

Lo stato di conservazione risulta complessivamente essere sufficiente in relazione alla tipologia di abitazione economica.

Al resede posto sul retro in corrispondenza del piano seminterrato si accede, di fatto, oltre che dall'interno dell'alloggio, anche da spazi liberi collegati con la pubblica viabilità di Via dell'Acropoli. Tali aree sono catastalmente individuate al Foglio 108 Particelle 3108, 3110 e 3107 di proprietà XXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX.

L'immobile confina In unico corpo con Via dell'Acropoli, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

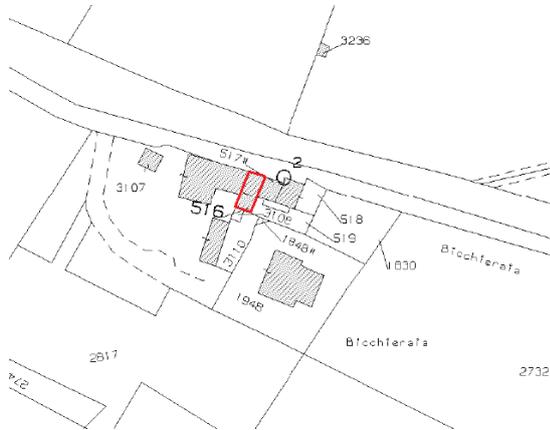
Rappresentazione catastale:

Catasto Fabbricati Sezione urbana A

Foglio 108 Particella 516 Categoria A/3 Piano S1 – T – 1 – 2 consistenza vani 4,5  
superficie catastale totale mq 84 totale escluso aree scoperte mq 82 rendita euro 371,85,



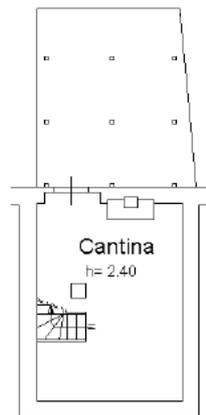
Estratto mappa catastale Sez. A Fg. 108



Estratto satellitare



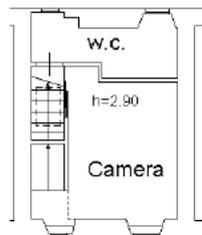
Estratto planimetrie catastali



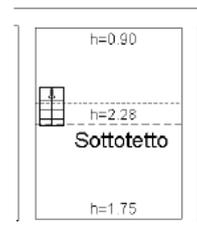
PIANTA PIANO SEMIINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO



Esterno Via dell'Acropoli



Esterno Via dell'Acropoli



Esterno lato retro



Esterno lato retro



Piano seminterrato



Piano seminterrato



Piano terra



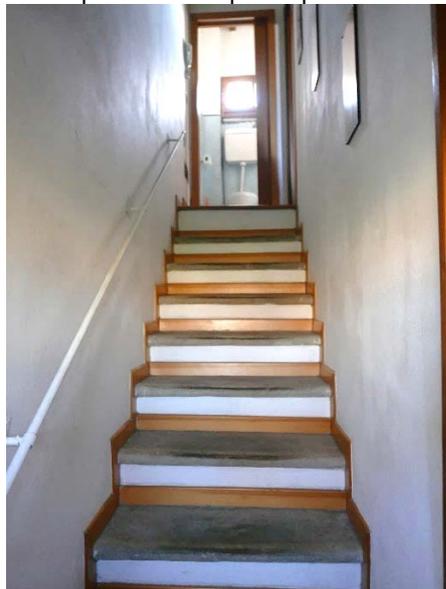
Piano terra



Scala piano seminterrato / piano terra



Scala piano terra / piano primo



Bagno piano terra



Bagno piano terra



Piano primo



Piano primo



Bagno piano primo



Bagno piano primo



Piano soffitte



Piano soffitte



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

### Risposta al quesito n. 8

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

### 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;

### Risposta al quesito n. 9

In data 20/06/2022 è stata segnalata la non conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato dei luoghi richiedendo al G.I. autorizzazione ad eseguire aggiornamento, non accettata.

Come da nota depositata in data 22/06/2022 le difformità riscontrate sono le seguenti:

piano seminterrato: modeste difformità planimetriche; locale con destinazione "cantina" in effetti adibito a cucina – soggiorno; altezza effettiva di m 2,40 corrispondente a quella catastale.

piano terra: difformità planimetriche con presenza di locale bagno nella zona prevista ad "angolo cottura"; difformità altezza: effettiva m 2,48, catastale m 2,55, zona "pergolato" che in effetti si qualifica come "tettoia" per la presenza di copertura ad assito ligneo e manto in guaina bituminosa ardesiata.

piano primo: modeste difformità planimetriche, difformità altezze: effettiva m 2,75, catastale 2,90

piano sottotetto: modeste difformità planimetriche, difformità altezze: colmo effettiva m 1,40 catastale 2,28, gronda lato interno effettiva m 0,10 catastale m 0,90, gronda lato strada effettiva 0,10 catastale 1,75.

I costi per aggiornamento catastale sono i seguenti:

Rilievo locali – vacanze con riferimento DM 17/06/2016

- Professionista ore 4,00 a € 50,00 = € 200,00

- Aiuto di concetto ore 4,00 a € 30,00 = € 120,00

Aggiornamento catastale con redazione

e presentazione modello DOCFA – a corpo - € 250,00

sommano € 570,00

Contributi previdenziali 4% e IVA al 22% € 153,22

Diritti catastali presentazione DOCFA € 50,00

Totale onorari e spese aggiornamento catastale € 773,22



### Quesito n. 10

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

### Risposta al quesito n. 10

Il vigente Piano Operativo Comunale ha destinazione: "Aree per servizi e attrezzature collettive"

Piano Operativo  
**E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**  
SIT

Info Ricerca

Superficie area selezionata: 77992 mq

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

Aree per servizi e attrezzature collettive
--

Scala di Piano 1:5000  
Riepilogo Normativa (nuova finestra)

L'area risulta essere interna al "Perimetro centri abitati" di cui al DLgs 285/1992

Piano Operativo  
**E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**  
SIT

Info Ricerca

Superficie area selezionata: 5345183 mq

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

Vincoli totali ricadenti sull'area	1
	Perimetro centri abitati DLgs 285/1992

Riepilogo Normativa (nuova finestra)



### 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 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;

### Risposta al quesito n. 11

A seguito di accesso presso l'Archivio Storico del Comune di Arezzo in data 16/08/2022 è stata visionata ed estratte copie della documentazione relativa al più recente titolo autorizzativo:

- Denuncia Inizio Attività n. 2002/1187 del 04/04/2002 per opere di restauro e risanamento conservativo ai sensi lett. C punto 2 art. 4 L.R. 52/99
- Variante n. 2002/3126 del 12/08/2002
- Variante n. 2005/783 del 11/03/2005
- Dichiarazione di Conformità e Fine Lavori in data 09/05/2005

Non è stata depositata dichiarazione di agibilità e non risultano istanze di condono edilizio.

Rispetto a tale titolo si rilevano le seguenti difformità:

- Pergolato posto nel resede fronte retro fissato al terreno e con copertura fissa costituita da assito ligneo e manto in guaina bituminosa ardesiata.
- Pavimentazione dello spazio esterno in corrispondenza del pergolato.
- Piano seminterrato con modeste difformità planimetriche adibito a "cucina"; presenza di n. 2 aperture verso unità immobiliare limitrofa posta sul lato sinistro rispetto al fronte strada e distinta al civico 39 di Via dell'Acropoli.
- Piano terra con difformità planimetriche date dalla presenza di locale bagno nella zona prevista come "angolo cottura"; difformità altezza netta: effettiva m 2,48, titolo autorizzativo m 2,55. Il locale bagno comprende una finestra che ne progetto fa parte della "zona giorno" che, con tala trasformazione, non rispetta i parametri igienico sanitari di illuminazione ed areazione.
- Piano primo con modeste variazioni planimetriche e difformità altezza interna: effettiva 2,75, titolo autorizzativo 2,90.
- Piano sottotetto con modeste difformità planimetriche e di altezze nette.

Date le difformità riscontrate risulta necessaria apposita procedura di regolarizzazione che preveda, dopo puntuale verifica, la "sanatoria" delle opere regolarizzabili e la demolizione e rimessa in pristino di quelle non sanabili, tra le quali risultano:

- copertura del pergolato e pavimentazione spazio sottostante
- usi difformi dal progetto di cui ai titoli autorizzativi
- piano terra: ripristino finestra per parametri minimi di illuminazione e areazione e zona cottura.

I costi per le operazioni di cui sopra sono stimati, di massima, nei seguenti:

- Ripristino opere non sanabili	€	5.000,00
- Pratica per "sanatoria" opere regolarizzabili	€	2.000,00
- Diritti ed oneri comunali, compreso sanatorie	€	<u>2.000,00</u>
<b>sommano</b>	€	<b><u>9.000,00</u></b>



**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., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'**individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).

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

**Risposta al quesito n. 12**

Come risulta da Certificati storici di residenza e Stato di Famiglia, trasmessi al Custode Giudiziario I.V.G., il soggetto esecutato non risiede nell'immobile in oggetto.

Durante il sopralluogo congiunto effettuato in data 01/03/2022 è stata rilevata la occupazione dell'immobile da parte di XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, titolare del diritto di abitazione ricevuto da XXXXXXXXXXXX ai sensi di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXX il 19/09/2006, trascritto ad Arezzo il 20/09/2006 ai nn. 19145/12422.

Con riferimento al successivo quesito n. 17:

Determinazione giusto canone di locazione: € 1.067,50

Indennità occupazione: € 533,75

Non risultano canoni pattuiti fra le parti.



#### 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;

#### Risposta al quesito n. 13

Il bene in oggetto è pervenuto al soggetto esecutato in regime di separazione dei beni, come da Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale resa dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 23/07/2021.

#### 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);

#### Risposta al quesito n. 14

L'immobile risulta essere occupato da XXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXX il XXXXXXXXX, titolare del diritto di abitazione ricevuto da XXXXXXXXXXXXXXXX ai sensi di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX il 19/09/2006, trascritto ad Arezzo il 20/09/2006 ai nn. 19145/12422.

#### 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;

#### Risposta al quesito n. 15

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono autonomi e, ad una prima verifica, conformi alle disposizioni vigenti. Da accesso all'archivio comunale non presenti dichiarazioni di conformità.

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

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

#### Risposta al quesito n. 16

Date le caratteristiche e la consistenza è possibile procedere alla vendita un unico lotto.



#### Quesito n. 17

Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

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

#### Risposta al quesito n. 17

Il valore dell'immobile è determinato previa opportuna conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive ed impiantistiche. E' stata presa in considerazione la collocazione dell'area nel contesto edificato del comune di Arezzo nonché la destinazione urbanistica e la attuale dinamica immobiliare. La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, per i muri confinanti con altre unità immobiliari si è considerata la mezzeria dello stesso.

Ad ogni tipologia (pergolato, cantina, appartamento) si applica un coefficiente di ragguglio derivato da riferimenti correntemente in uso modificate secondo le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per la determinazione del valore sono state interpellate agenzie immobiliari operanti nel territorio ed assunti come principali riferimenti i parametri della Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati per il secondo semestre 2021, Comune di Arezzo, Zona Periferica/Satdio, Magnanina, Santa Maria delle Grazie, Via della Robbia, Via Donatello, Codice di zona D67, Microzona catastale n. 999, abitazioni civili con destinazione residenziale, confrontati con i dati del "Borsino Immobiliare" .



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1450	L
Box	NORMALE	900	1250	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2250	L

I valori unitari determinati come sopra descritto sono i seguenti:

- civile abitazione economico 1.300,00 €/mq

Nella stima derivante dalla applicazione del valore unitario alla superficie ragguagliata si applicano i seguenti coefficienti:

- Riduzione per mancanza garanzia vizi occulti 0,85  
 - Riduzione per vetustà complessiva 0,90

Si considerano le spese ed oneri per adeguamento catastale ed urbanistico come sopra indicato.

Al valore dell'immobile così ottenuto si applica la riduzione per diritto di abitazione a favore di XXXXXXXXXXXXX, considerato ai fini estimativi corrispondente al diritto di usufrutto.

Con riferimento alle vigenti tabelle ed all'età del titolare del diritto (da XXX a XXXX anni) si applica riduzione del 60%.

La determinazione del "giusto canone di locazione" è stata effettuata applicando al valore dell'immobile il coefficiente di 0,035, per le occupazioni in carenza di titolo si valuta il 50%.

Di seguito si riporta tabella sintetica con determinazione valori di stima

dest	sup	coeff	sup r	val un	rid gar	rid vet	valore A
pergolato	16,80	0,30	5,04	1.300,00	0,85	0,90	5.012,28
cantina	29,03	0,60	17,42	1.300,00	0,85	0,90	17.324,19
alloggio	58,06	1,00	58,06	1.300,00	0,85	0,90	57.740,67
soffitta	29,03	0,20	5,80	1.300,00	0,85	0,90	5.768,10
						valore lordo	<b>85.845,24</b>



Al "valore lordo" come sopra determinato si applicano riduzioni per adeguamento catastale, regolarizzazione urbanistica e diritto di abitazione a favore XXXXXXXXXXXX:

- Valore A	€	85.845,24
- Spese ed oneri regolarizzazione catastale	€	733,22
- Spese ed oneri regolarizzazione urbanistica	€	9.000,00
- Valore residuo	€	<u>76.112,02</u>
- Riduzione diritto di abitazione: 60% valore residuo	€	45.667,21
- VALORE BENE OGGETTO DI STIMA	€	30.448,81
- <b>VALORE BENE IN CIFRA TONDA</b>	<b>€</b>	<b><u>30.500,00</u></b>
		(Euro Trentamilaquattrocento/00)

Giusto canone di locazione

- Valore bene \* coefficiente 0,035 = € 1.067,50 (Euro Millesessantasette/50)

Occupazioni in assenza titolo

- Giusto canone di locazione \* 50% = € 533,75 (Euro Cinquecentotrentatre/75)

#### 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 la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

#### Risposta al quesito n. 18

L'immobile è pignorato per l'intera quota di XXXXXXXXXXXX.

Nella stima è stato tenuto conto del diritto di abitazione a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXX il XXXXXXXX.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 18/08/2022 non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative al bene in oggetto ed ai soggetti XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



**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;

**Risposta al quesito n. 19**

L'immobile é pignorato per la proprietà di XXXXXXXXXXXXX. Nella stima è stato tenuto conto del diritto di abitazione a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXXXXX.

**Quesito n. 20**

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

**Risposta al quesito n. 20**

Come riportato al precedente quesito n. 11 l'immobile presenta difformità rispetto al titolo autorizzativo che potranno essere rimesse in pristino e sanate con riferimento all'art. 34 comma 1 D.P.R. 380/2001.

**CONCLUSIONI**

Il bene sopra descritto è stato valutato sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad avvenute vendite nella zona su beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche rilevate e sopra descritte, della destinazione urbanistica, della non conformità catastale ed urbanistica nonché dello stato di occupazione e del mercato immobiliare generale e locale.

Questo tecnico è sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

Castiglion Fiorentino 19 agosto 2022

Architetto Maurizio Cappelletti



**ALLEGATI**

- Estratto di Mappa
- Planimetrie





N=15300

E=45800

Firmato Da: CAPPELLETTI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 519580cbd57f0477f3e18f710d3db7ac

17-Ago-2022 19:45:56  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T104586/2022

Comune: (AR) AREZZO/A  
 Foglio: 108

1 Particella: 516

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0040444 del 14/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Dell'acropoli

civ. 37

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 108

Particella: 516

Subalterno:

Compilata da:

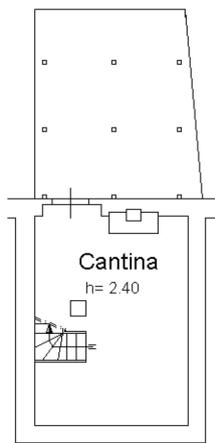
Iscritto all'albo:

Prov. \_\_\_\_\_

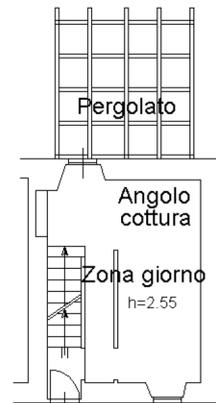
N. \_\_\_\_\_

Scheda n. 1

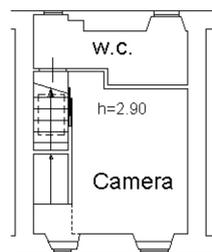
Scala 1:200



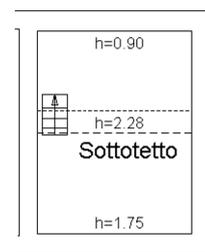
PIANTA PIANO SEMIINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO

Ultima planimetria in atti

Data: 01/03/2022 - n. T241520 - Richiedente: \_\_\_\_\_

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2022 - Comune di AREZZO(A390) - < Sez. urbana A - Foglio 108 - Particella 516 - Subalterno >  
 Firmato DA: **IO APPELLACTORI PAIRIZIO E FRASSONDI ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3** Serial#: 519580cb057f0477f5e18f110c3db7ac

