

**Studio Tecnico Bucchioni Geometra Luciano**  
**Via Fabio Fabianelli 5 – 52043 Castiglion Fiorentino (Ar) –**  
**contatti: 0575/658093 – luciano.bucchioni@gmail.com**

## **TRIBUNALE DI AREZZO**

**Esecuzione Immobiliare n. 130/2017 riunita procedura n.163/2017**

**Promossa da: “X”**  
**Contro: “X”**

### **Relazione del C.T.U. in forma anonima**

A seguito di nomina ricevuta dal Giudice dell'esecuzione n. 130/2017 a cui è stata riunita procedura n.163/2017 **Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione** nell'udienza del giorno **30/06/2022** il sottoscritto **Geometra Luciano Bucchioni** libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n°1258, con studio in Castiglion Fiorentino (Ar) in Via Fabio Fabianelli n.5, prestava giuramento il giorno **12/12/2022** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Arezzo, ricevendo nel contempo dal Giudice l'incarico di rispondere a vari quesiti.

Dopo avere eseguito i necessari sopralluoghi, le misurazioni, le visure catastali, presso i competenti uffici e dopo avere acquisito i precedenti titoli autorizzativi ed i necessari elementi per rispondere in maniera esauriente alle richieste avanzate dal Giudice, il sottoscritto può riferire quanto segue.

### **QUESITI DEL GIUDICE**

#### **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 dei registri immobiliari;*

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

*- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio,*



regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c.,

l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore

precedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

#### **Quesito n. 2**

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare **acquisisca**, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) **anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;**

#### **Quesito n. 3**

**Predisponga l'elenco delle iscrizioni 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 perse), 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 cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri o limitazioni d'uso (onei reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

#### **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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo della spese fisse di gestino o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

#### **Quesito n. 5**

**rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, 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;**



### **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;**

### **Quesito n. 7**

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

### **Quesito n. 8**

**accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità:**

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

### **Quesito n. 9**

**proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla**



sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

**Quesito n. 10**

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

**Quesito n. 11**

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreti del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Quesito n. 12**

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

**Quesito n. 13**

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

**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 (verificato se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);



**Quesito n. 15**

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

**Quesito n. 16**

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

**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.

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.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato 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;

**Quesito n. 18**

se l'immobile è pignorato solo **pro-quota**:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevendo gli eventuali conguagli in denaro. **In tal caso**



**l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga 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;**

- **proceda, in caso contrario, 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;**

#### **Quesito n. 19**

**Nel caso di pignoramenti della sola *nuda proprietà* o solo *usufrutto* determini il valore de diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;**

#### **Quesito n. 20**

**Nel caso di immobili *abusivi e non sanabili* indichi il valore del terreno**

## **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **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 dei registri immobiliari;**

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

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

**- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione**



[facita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c.,](#)

[l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio \(con relativa nota di trascrizione\) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;](#)

Attraverso l'esame della documentazione ex art. 567, redatta dal **Notaio Sergio Rovera e dall' Avvocato Paolo Enrico Ammirati**, si evidenzia che la stessa (**ALLEGATO N**) dopo l'aggiornamento catastale effettuato in data 24/05/2019 prot. AR0033591 presenta delle inesattezze catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento.

La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari è sotto riportata:

#### **Comune di Arezzo Catasto Fabbricati:**

- Foglio B/78 P.Illa 203, Categoria A/7, classe 2, Consistenza 11 Vani, Rendita Euro 1.420,26

#### **Comune di Arezzo Catasto Terreni:**

- Foglio B/78 P.Illa 694, Qualità Uliveto, classe 4, Superficie 2.790,00 mq Reddito dominicale Euro 2,16 Reddito agrario Euro 2,88

Per la P.Illa 694 si precisa che se pur non presente nell'elenco delle ispezioni ipotecarie la stessa risulta derivare dal frazionamento della p.Illa 203 con FRAZIONAMENTO del 10/06/2010 Pratica n. AR0099528 in atti dal 10/06/2010 presentato il 10/06/2010 (n. 99528.1/2010)

#### **Quesito n. 2**

[Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare \*\*acquisisca\*\*, ove non depositati: 1\) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2\) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;](#)

#### **Planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato**

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017**

E' stata acquisita la planimetria catastale in atti riferita al fabbricato abitativo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (Ar) al foglio B/78 p.Illa 203.



La planimetria è stata presentata in data 24/05/2019 prot. AR0033591 ed è stata scaricata dal sottoscritto in data 16/03/2023 con prot. T190192 (ALLEGATO A). Si precisa che dopo aver effettuato il sopralluogo e le relative misurazioni nell'unità abitativa, non si è reso necessario l'aggiornamento catastale delle stessa.

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017

E' stata acquisita la planimetria catastale in atti riferita all' unità abitativa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano delle Chiana (Ar) al foglio 19 p.IIa 97 sub. 10.

La planimetria è stata presentata in data 20/03/2008 Prot. AR0061795 ed è stata scaricata dal sottoscritto in data 05/04/2023 con prot. T51179 (ALLEGATO A). Si precisa che dopo aver effettuato il sopralluogo e le relative misurazioni nell'unità abitativa è emersa la presenza una nuova apertura nel bagno al piano secondo non presente nella planimetria in atti, oltre a piccole, lievi modifiche interne.

E' stata acquisita la planimetria catastale in atti riferita all'unità adibita ad officina al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano delle Chiana (Ar) al foglio 19 p.IIa 97 sub. 9.

La planimetria è stata presentata in data 20/03/2008 Prot. AR0061795 ed è stata scaricata dal sottoscritto in data 05/04/2023 con prot. T59699 (ALLEGATO A). Si precisa che dopo aver effettuato il sopralluogo e le relative misurazioni nell'unità immobiliare, è emersa una modifica distributiva interna con la creazione di un locale ad uso magazzino.

#### **Planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato**

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017

E' stata presa visione e copia dei titoli autorizzativi rilasciati o depositati presso il Comune di Arezzo e riferiti agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. E' allegata alla presente copia dell'ultimo titolo autorizzativo Concessione Edilizia 359/2004 completa degli elaborati grafici. (ALLEGATO M)

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017

E' stata presa visione e copia dei titoli autorizzativi rilasciati o depositati presso il Comune di Marciano della Chiana e riferiti agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. E' allegata alla presente copia dell'ultimo titolo autorizzativo Permesso di Costruire n. 10/2006 e successiva variante Permesso di Costruire n. 01/2008.

(ALLEGATO I - L)





## **Titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato**

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N.130/2017

Il Sig. X ha acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente CTU con atto del Notaio Milloni del Comune di Arezzo (Ar) in data 28/03/2001 con i seguenti estremi Repertorio n.80350 – Raccolta n.19385 **(ALLEGATO B )**.

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N.163/2017

La società X ha acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente CTU con atto del Notaio Milloni del Comune di Arezzo (Ar) in data con i seguenti estremi Repertorio n. 90820 - Raccolta n. 22420 **(ALLEGATO C )**

### **Quesito n. 3**

**Predisponga l'elenco delle iscrizioni 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 perse), 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 cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:**

Si allega l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti su beni

ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017 **(ALLEGATO P)**

### **FOGLIO B/78 P.LLA 203 – FOGLIO B/78 P.LLA 694 (ex P.Ila 203, P.Ila 612)**

- **ISCRIZIONE del 13/04/2001** - Registro Particolare 938 Registro Generale 6270  
Pubblico ufficiale MILLONI FABIO Repertorio 80416 del 02/04/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1039 del 27/04/2001

- **TRASCRIZIONE del 24/04/2001** - Registro Particolare 4788 Registro Generale 6834  
Pubblico ufficiale MILLONI FABIO Repertorio 80350 del 28/03/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



- **ISCRIZIONE del 27/04/2001** - Registro Particolare 1039 Registro Generale 7087  
Pubblico ufficiale MILLONI FABIO Repertorio 80416 del 02/04/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 938 del 2001

- **ISCRIZIONE del 07/07/2003** - Registro Particolare 2506 Registro Generale 13560  
Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 85718/8756 del 01/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3112 del 28/10/2003 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 2530 del 30/07/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3004 del 22/09/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 2356 del 08/09/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

- **ISCRIZIONE del 08/11/2004** - Registro Particolare 4672 Registro Generale 22062  
Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 109980/10426 del 27/10/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **ISCRIZIONE del 15/03/2007** - Registro Particolare 1054 Registro Generale 5629  
Pubblico ufficiale GET S.P.A. GESTIONE ESATTORIE E TESORERIE Repertorio  
100276/7 del 08/03/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI  
ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3248 del 03/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE del 22/04/2008** - Registro Particolare 1418 Registro Generale 7872  
Pubblico ufficiale MILLONI FABIO Repertorio 98029/25778 del 14/04/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

- **ISCRIZIONE del 18/06/2015** - Registro Particolare 980 Registro Generale 7981  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 530/715 del 17/06/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **TRASCRIZIONE del 27/04/2017** - Registro Particolare 4323 Registro Generale 6262  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1505/2017 del 10/04/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **TRASCRIZIONE del 26/05/2017** - Registro Particolare 5481 Registro Generale 8016  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2362/2017 del 17/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non ci sono vincoli di carattere storico paesaggistico e storico-artistico dell'edificio in  
oggetto. Non ci sono vincoli derivanti da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di  
assegnazione della casa al coniuge o limitazioni d'uso.

ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017 (ALLEGATO P)



- **ISCRIZIONE del 22/04/2008** - Registro Particolare 1418 Registro Generale 7872  
Pubblico ufficiale MILLONI FABIO Repertorio 98029/25778 del 14/04/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

- **ISCRIZIONE del 28/01/2014** - Registro Particolare 106 Registro Generale 1211  
Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AREZZO Repertorio  
202 del 12/12/2013 IPOTECA LEGALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA EX  
ART. 22 D.LGS. 472/1997

- **ISCRIZIONE del 14/10/2014** - Registro Particolare 1592 Registro Generale 12556  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 385/714 del 03/10/2014  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **ISCRIZIONE del 27/04/2016** - Registro Particolare 809 Registro Generale 5884  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 713/716 del 26/04/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- **TRASCRIZIONE del 26/05/2017** - Registro Particolare 5481 Registro Generale 8016  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2362/2017 del 17/05/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo della spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017**

La proprietà immobiliare oggetto della presente CTU è un edificio unifamiliare pertanto non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale.

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017**

La proprietà immobiliare oggetto della presente CTU è un edificio condominiale formato da un appartamento e servizi al piano terra, primo e secondo e laboratorio al piano terra. La proprietà è interamente della X. Risulta in essere servitù di passaggio tramite l'area urbana identificata con il Sub. 8 al fine di accedere ai terreni di altra proprietà posti oltre la proprietà X.



### **Quesito n. 5**

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, 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;

**Dalle ricerche ed ispezioni effettuate non è stata rilevata l'evidenza** di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili e nessuno dei punti del quesito n.5.

### **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; 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;

Non risultano domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso. Non risultano iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni da cancellare non opponibili all'acquirente. Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, sono quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici uffici.

I costi indicativi per la cancellazione sono di seguito elencati:

- 1) Costo relativo per la presentazione delle note di cancellazione per ogni p.lla oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, delle trascrizioni relative all'atto di pignoramento, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione della nota, ammonta circa ad Euro 1.500,00.
- 2) Costo relativo per la presentazione delle tre note di cancellazione del Sequestro Giudiziario, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione della nota, ammonta circa ad Euro 1.500,00.



**Per cui la spesa totale per la cancellazione delle note ammonta a circa Euro 3.000,00 per ogni singola procedura immobiliare.**

Non sono presenti difformità urbanistiche tali che sia necessaria la redazione di una pratica edilizia in sanatoria.

**Quesito n. 7**

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017**

Per l'accertamento dello stato dei luoghi dell'unità abitativa è stato effettuato un sopralluogo in data 30/01/2023 alla presenza della Sig.ra X.

**P.Ila 203 Foglio B/78 – P.Ila 694 Foglio B/78**

Trattasi di villa unifamiliare posta nel Comune di Arezzo (AR), in località Sassaia di Rigutino n.45/B. Si accede alla proprietà tramite terreno privato posto tra il fabbricato abitativo e strada comunale, identificato con la p.Ila 671. La P.Ila 671 è sempre di proprietà dei Sigg. X – X ma non è oggetto della presente esecuzione immobiliare in quanto acquistata successivamente all'atto principale. L'unità abitativa raggiungibile da resede esclusivo è composta al piano interrato da tre locali adibiti a cantina, un bagno, un locale tecnico, disimpegno e scala interna di collegamento con il piano terra. Il piano terra al quale si accede con scala interna dal piano interrato sia da resede esterno, è composto da portico, ampia zona ingresso/giorno, cucina abitabile e tre camere di cui una composta da cabina armadio e terrazzo. Il piano è completato da due bagni e disimpegno dove è collocato vano scala di accesso al piano primo (sottotetto). Il piano primo (sottotetto), raggiungibile esclusivamente dal piano terra tramite scala interna è composto da due locali adibiti a soffitta ed un bagno. Completa la proprietà ampio resede dove è posta la piscina con locale tecnico interrato, locale adibito a rimessa attrezzi staccato dal fabbricato principale e tettoia in legno posta nel resede. E' inoltre presente un terreno identificato alla P.Ila 694 della superficie complessiva di mq 2790 con qualità di uliveto, posto in continuità con il resede. La dimensione complessiva dei beni oggetto di pignoramento è di mq 5540 (P.Ila 694 mq 2790 – P.Ila 203 mq 2750).



## DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la determinazione della superficie commerciale del complesso edilizio oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è stato effettuato il seguente criterio:

- A) 100% della superficie calpestabile;
- B) 100% delle pareti divisorie interne (non portanti)
- C) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto C) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b). Per la determinazione della superficie commerciale del terrazzo è stato utilizzato coefficiente del 30%, e per la determinazione del portico è stato utilizzato il coefficiente del 30% per i primi 25 mq di sviluppo del 10% per la quota eccedente.

### P.LLA 203 FOGLIO B/78 – AREZZO – E.I. 170/2017

UNITA' ABITATIVA	SUPERFICIE UTILE
<b>A) SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (100%)</b>	
<b>Piano Interrato</b>	
CANTINA (50% sup. utile)	13.35 mq
CANTINA (50% sup. utile)	25.37 mq
CANTINA (50% sup. utile)	7.76 mq
LOCALE TECNICO (50% sup. utile)	2.16 mq
W.C. (50% sup. utile)	3.52 mq
DISIMPEGNO (50% sup. utile)	1.26 mq
<b>Piano Terra</b>	
CUCINA	30.21 mq
SOGGIORNO	43.25 mq
DISIMPEGNO	9.90 mq
BAGNO	9.62 mq
BAGNO	4.68 mq
CAMERA	13.30 mq
CAMERA	11.78 mq
CAMERA	18.50 mq
GUARDAROBA	4.72 mq
TERRAZZA (30 % sup. utile)	1.62 mq
PORTICO (30% fino a 25 mq oltre 10%)	9.68 mq
RIMESSA ATTREZZI (25% sup. utile)	7.50 mq
<b>Piano Primo (Soffitta)</b>	
SOFFITTA (50% sup. utile)	14.32 mq
SOFFITTA (50% sup. utile)	7.92 mq
W.C. (50% sup. utile)	2.72 mq
<b>TOTALE</b>	<b>243,64 Mq</b>
<b>B) SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI (100%)</b>	



PARETI DIVISORIE	4.96 Mq
<b>C) SUPERFICIE PARETI INTERNE PORTANTI E PERIMETRALI (10% DI A+B)</b>	
243,64 Mq + 4.96 Mq = 248,60 Mq X 10%	24.86 Mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 273,46 MQ (A+B+C)</b>	

## DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

### COMUNE DI AREZZO (AR)

#### FABBRICATI

L'unità abitativa è individuata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Arezzo, come segue:

- **Foglio B/78 p.IIa 203** cat. A/7 classe 2 Consistenza 11 vani Rendita Euro 1.420,26 – ABITAZIONE proprietà X per 1/1

#### TERRENI

I terreni sono individuati catastalmente al catasto terreni del Comune di Arezzo, come segue:

- **Foglio B/78 p.IIa 694** qualità Uliveto Classe 4 Superficie 2.790,00 mq Reddito dominicale Euro 2,16 Reddito agrario Euro 2,88 – proprietà X per 1/1

#### INDIVIDUAZIONE DEI CONFINANTI

**Il terreno identificato catastalmente alla P.IIa 694 - Foglio B/78 confina con:**

- **P.IIa 203**: proprietà X
- **P.IIa 670**: proprietà X
- **P.IIa 154**: proprietà X
- **P.IIa 151**: proprietà X
- **P.IIa 202**: proprietà X
- **P.IIa 234**: proprietà X
- **P.IIa 233**: proprietà X
- **P.IIa 480**: proprietà X
- **P.IIa 671**: proprietà X



## ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017

Per l'accertamento dello stato dei luoghi dell'unità abitativa è stato effettuato un sopralluogo in data 05/04/2023 alla presenza della Sig. X legale rappresentante della X

### **Sub. 10 P.IIa 97 Foglio 19**

Trattasi di unità abitativa posta nel Comune di Marciano della Chiana (Ar) in Via Cassia n.156. L'edificio di proprietà della X è raggiungibile tramite area urbana identificata al Sub.8 posta tra l'immobile e Strada Provinciale. L'unità immobiliare identificata al sub. 10 si estende per tre piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna posta al piano terra. Al piano primo l'unità anche se destinata a locali non abitabili vista l'altezza dei locali di metri 2.50 è composta da ampia zona ad uso di sgombero, camera e bagno. Sempre tramite scala interna si giunge al piano secondo in cui si trova l'unità abitativa che è composta da ampia zona soggiorno con angolo cottura, camera, camera con guardaroba e bagno, ripostiglio e bagno. Completa il piano secondo terrazzo collegato con zona cucina e camera e scaletta interna autoportante a chiocciola che collega il piano secondo ad un locale posto al piano primo (quindi inferiore) ed utilizzato come lavanderia, ripostiglio e area in cui è presente una piccola vasca idromassaggio.

Nella copertura piana della struttura sempre raggiungibile tramite scala interna è presente una piccola piscina amovibile in legno. In tutta l'unità abitativa sia nella zona soggiorno che nel bagno sono presenti evidenti segni di infiltrazione di acqua dalla copertura che necessita di opere di manutenzione. L'appartamento è attualmente occupato dal X e dalla sua famiglia.

### **Sub. 9 P.IIa 97 Foglio 19**

Trattasi di unità immobiliare adibita ad officina meccanica, ed è composto da un ampio locale in cui viene svolta attività di riparazione, e da altri locali ad uso di ufficio con servizio igienico e magazzini con altro servizio igienico. La parte dell'immobile in cui viene svolta l'attività di riparazione e la porzione adibita a magazzino, ufficio e servizi è sono state realizzate in due momenti diversi. L'officina è infatti costituita da un vecchio capannone con copertura circolare mentre la porzione in cui sono presenti uffici e magazzini è stata edificata con le Permessi di Costruire n. 10/2006 e Permessi di Costruire n.01/2008. La parte dell'officina presenta evidenti segni di problematiche in copertura tanto che il controsoffitto è quasi completamente deteriorato.





Al momento del sopralluogo il locale è occupato dall'attività di riparazione meccanica della X.

### **Sub. 8 P.IIa 97 Foglio 19**

Trattasi di area urbana di mq 2.386,00 e che costituisce di fatto l'ingresso del resede della proprietà X. L'area urbana è ad oggi utilizzata in parte come ingresso, in parte come parcheggio e sosta per i veicoli in riparazione.

E' presente un diritto di passo sul Sub. 8 per accedere alle P.IIe di altra proprietà poste oltre la proprietà X.

### **Sub. 7 P.IIa 97 Foglio 19**

Trattasi di bene identificato catastalmente come bene comune non censibile, ai Sub. 9 – 10 e costituisce di fatto il marciapiede ed in parte il parcheggio delle auto.

## **DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per la determinazione della superficie commerciale del complesso edilizio oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è stato effettuato il seguente criterio:

- A) 100% della superficie calpestabile;
- B) 100% delle pareti divisorie interne (non portanti)
- C) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto C) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b). Per la determinazione della superficie commerciale del terrazzo e dei portici è stato utilizzato coefficiente del 30%.

### **SUB.10 P.LLA 97 FOGLIO 19 – MARCIANO DELLA CHIANA**

<b>UNITA' ABITATIVA</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
<b>A) SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (100%)</b>	
<b>Piano Terra</b>	
VANO SCALA	13.05 mq
<b>Piano Primo</b>	
VANO SCALA (50 % sup. utile)	6.52 mq
SGOBERO (50% sup. utile)	29.00 mq
CANTINA (50% sup. utile)	6.32 mq
RIPOSTIGLIO (50% sup.utile)	2.36 mq
LAVANDERIA (50% sup.utile)	23.75 mq
RIPOSTIGLIO (50% sup. utile)	1.50 mq



TERRAZZA (30 % sup. utile)	1.89 mq
<b>Piano Secondo</b>	
VANO SCALA	13.05 mq
SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA	67.50 mq
CAMERA	14.02 mq
CAMERA	14.07 mq
GUARDAROBA	7.87 mq
BAGNO	5.80 mq
BAGNO	11.10 mq
RIPOSTIGLIO	2.40 mq
TERRAZZA (30 % sup. utile)	3.91 mq
<b>TOTALE</b>	<b>224.11 Mq</b>
<b>B) SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI (100%)</b>	
PARETI DIVISORIE	5.25 Mq
<b>C) SUPERFICIE PARETI INTERNE PORTANTI E PERIMETRALI (10% DI A+B)</b>	
224.11 Mq + 5.25 Mq = 229.36 Mq X 10%	22.93 Mq
<b><u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 252.29 MQ (A+B+C)</u></b>	

### SUB.9 P.LLA 97 FOGLIO 19 – MARCIANO DELLA CHIANA

OFFICINA	SUPERFICIE UTILE
<b>D) SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (100%)</b>	
<b>Piano Terra</b>	
PORTICO (30% sup. utile)	3.78 mq
PORTICO (30% sup. utile)	3.09 mq
UFFICIO	16.54 mq
MAGAZZINO	13.50 mq
UFFICIO	32.79 mq
MAGAZZINO	14.72 mq
MAGAZZINO	12.76 mq
BAGNO	7.00 mq
BAGNO	4.65 mq
RIPOSTIGLIO	1.38 mq
OFFICINA	315.65 mq
DEPOSITO	10.82 mq
<b>TOTALE</b>	<b>436,68 Mq</b>
<b>E) SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI (100%)</b>	
PARETI DIVISORIE	3.21 Mq
<b>F) SUPERFICIE PARETI INTERNE PORTANTI E PERIMETRALI (10% DI A+B)</b>	
436.68 Mq + 3.21 Mq = 439.89 Mq X 10%	43.98 Mq
<b><u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 483.87 MQ (A+B+C)</u></b>	



## COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA (AR)

### FABBRICATI

L'unità abitativa è individuata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana (AR), come segue:

- **Foglio 19 p.IIa 97 sub. 10** cat. A/3 classe 4 Consistenza 9,5 vani Rendita Euro 662,36 – ABITAZIONE proprietà X 1/1
- **Foglio 19 p.IIa 97 sub. 9** cat. C/3 classe 3 Consistenza 434 mq Rendita Euro 1.658,55 – proprietà X 1/1
- **Foglio 19 p.IIa 97 sub. 8** cat. F/1 Consistenza mq 2386 – (area urbana)
- **Foglio 19 p.IIa 97 sub. 7** bene comune non censibile ai sub. 9-10

### INDIVIDUAZIONE DEI CONFINANTI

Trattasi di fabbricato immobiliare e non di terreni per cui non si rende necessaria l'individuazione dei confinanti.

#### Quesito n. 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità:

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

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017

Nel pignoramento viene riportata solo l'unità abitativa identificata catastalmente alla P.IIa 203 del Foglio B/78. E' invece a parere del sottoscritto riportare all'interno degli atti anche la P.IIa 694 identificata al catasto terreni come Uliveto di classe 4 Superficie mq 2790 Reddito Dominicale Euro 2,16 Reddito Agrario 2,88. Questo perché con l'atto del 2001 del Notaio Milloni il Sig. X acquistava dai Sigg. X la piena proprietà della p.IIa 203, della p.IIa 612 e p.IIa 617 per una superficie complessiva di mq 5058. Successivamente con FRAZIONAMENTO del 10/06/2010 Pratica n. AR0099528 in atti dal 10/06/2010



presentato il 10/06/2010 (n. 99528.1/2010) e con aggiornamento catastale del Ing. Dragoni del 24/05/2019 prot. AR0033591 le P.lle 203, 612, e 617 sono variate in P.la 203 e P.la 694.

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017

Non si evidenzia nessuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

#### **Quesito n. 9**

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;](#)

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017

Per l'incarico ricevuto non si è reso necessario l'aggiornamento catastale dell'unità abitativa oggetto della presente CTU. E' stata acquisita la planimetria catastale in atti riferita al fabbricato abitativo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (Ar) al foglio B/78 p.la 203. La planimetria è stata presentata in data 24/05/2019 ed è stata scaricata dal sottoscritto in data 16/03/2023 con prot. T190192 (ALLEGATO A) . Si precisa che dopo aver effettuato il sopralluogo e le relative misurazioni nell'unità abitativa, non si è reso necessario l'aggiornamento catastale delle stessa.

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2017

Sono presenti lievi modifiche interne che non comportano nell'unità abitativa e nel laboratorio che non comportano necessita di aggiornamento catastale

#### **Quesito n. 10**

[indichi l'autorizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;](#)

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017

I beni immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ricadono in Zone Territoriale Omogenee: Zona **E – “Agricolo”**, soggette alle NTA del Regolamento



Urbanistico approvato con provvedimento n. 1648 del 28/05/2015 (ALLEGATO A). Trattandosi di fabbricato abitativo e terreni all'interno del pignoramento, è stato rilasciato dal Comune di Arezzo certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO Q).

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017

I beni immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ricadono in Zona Territoriale Omogenee: Zona **B**, soggette alle NTA del Regolamento Urbanistico 2013.

#### **Quesito n. 11**

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreti del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato in Comune di Arezzo – Frazione Rigutino Loc. Sassaia n. 45/B.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo ha potuto verificare che relativamente ad interventi effettuati nella proprietà in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. C/01/5 del 15/01/2001 per costruzione di unità abitativa composta da cucina, camera e wc (ALLEGATO M)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. C/01/6 del 15/01/2001 per costruzione di annesso con profilati metallici e lamiera adibito in parte a ricovero animali e in parte per rimessa attrezzi agricoli (ALLEGATO M)
- Concessione Edilizia n. 171/01 del 27/03/2001 per ampliamento di edificio di civile abitazione e demolizione e ricostruzione di volume accessorio di cui si allegano elaborati grafici (ALLEGATO M)



- Concessione Edilizia n. 359/04 del 18/05/2004 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 171/01 di cui si allegano elaborati grafici (ALLEGATO M)

In data 16/12/2003 è stata presentata Denuncia di Inizio dell'Attività per realizzazione di piscina di pertinenza del fabbricato abitativo in loc. Sassaia di Rigutino (Pratica Edilizia n. 5017/03) di cui si allegano elaborati grafici (ALLEGATO M)

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito il certificato di abitabilità del fabbricato abitativo così come non è stata reperita alcuna pratica relativa alle due tettoie in legno presenti nel resede e ai due manufatti presenti nel terreno agricolo (uliveto).

Dall'esame della documentazione sopra descritta confrontata con le misure rilevate sono emerse le seguenti difformità:

Rispetto alla **C.E. n. 171/01**, il volume dell'annesso agricolo supera la volumetria preesistente pertanto va ricondotto alla conformità mediante semplice comunicazione gratuita al Comune.

Rispetto alla **C.E. n. 359/04** sono state rilevate le seguenti difformità:

- l'allargamento dell'intercapedine posta sotto il porticato laterale. Anche in questo caso è necessario ricondurre alla conformità la dimensione dell'intercapedine mediante semplice comunicazione gratuita al Comune.

- l'aumento della profondità del porticato nella zona laterale da 2,00 m a 2,70 m. Tale opera era ammissibile all'epoca di realizzazione quindi può essere comunicata come Deposito di variante tardiva di opere già realizzate.

Tutte le varianti non essenziali realizzate nell'ambito della C.E. n. 171/01 e successiva variante C.E. n. 359/04 possono essere inserite in unica comunicazione di Deposito di variante tardiva.

Rispetto alla Denuncia di Inizio dell'Attività del 16/12/2003 per realizzazione di piscina si sono rilevate le seguenti difformità:

- aumentate dimensioni della piscina e realizzazione di locale tecnico e conseguente aumento di superficie;

Anche in questo caso tali opere assieme a tutte le varianti non essenziali realizzate nell'ambito della DIA possono essere inserite in unica comunicazione di Deposito di variante tardiva.

Relativamente alle due tettoie in legno e ai manufatti presenti nel terreno agricolo necessitano di ripristino con smontaggio delle strutture stesse in parte realizzate in legno ed in parte in lamiera con presenza di eternit in copertura.

Le difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e la richiesta di attestazione di abitabilità comporteranno un costo per ripristini, Deposito di varianti tardive, oneri di urbanizzazione



primaria e secondaria e costo di costruzione, sanzioni, diritti di segreteria e onorari tecnici per un totale complessivo di euro di circa Euro 20.000,00 (ventimila/00).

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017

Il complesso edilizio oggetto dell'esecuzione 163/2017 è posto nel Comune di Marciano della Chiana (AR) in Via Cassia n.156.

Con Permesso di Costruire n.10/2006 è stata edificata porzione in ampliamento all'officina esistente con la realizzazione degli uffici a piano terra e dell'abitazione ai piani superiori.

(ALLEGATO I) Con Permesso di Costruire n.01/2008 in variante al Permesso di Costruire n.10/2006 sono state apportate delle modifiche prospettiche e volumetriche all'intervento.

### (ALLEGATO L)

Non è presente all'interno della pratica dichiarazione di abitabilità/agibilità dei locali, a maggior chiarimento del documento mancante si allega richiesta del Comune di Marciano della Chiana che in data 29/08/2012 comunicò *"l'avvio del procedimento per mancato deposito dell'agibilità/abitabilità afferente l'intervento di cui al Permesso di Costruire n.10/2006 e successiva variante Permesso di Costruire n.01/2008"*. (ALLEGATO L)

Dal sopralluogo effettuato e dopo l'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Marciano della Chiana si sono evidenziate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi depositati:

- nell'unità abitativa al piano primo autorizzato nei titoli come locali non abitabili è stato realizzato un servizio igienico al posto di un locale ad uso ripostiglio ed una camera al posto di locale ad uso cantina/sgombero. E' inoltre stato realizzato un collegamento interno tramite scala autoportante a chiocciola in ferro tra il piano abitabile del piano secondo ed il piano primo. Nell'appartamento al piano secondo è stata inoltre realizzata nuova bucatra nel servizio igienico accessibile dal soggiorno sopra la copertura dell'officina meccanica. Nel lastrico solare dell'appartamento è inoltre presente una piscina amovibile in legno.
- Nel locale adibito ad officina meccanica è stato realizzato all'interno con uso magazzino un locale con altezza pari a metri 2.50.

Le difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e la richiesta di attestazione di abitabilità comporteranno un costo per ripristini, Deposito di varianti tardive, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, sanzioni, diritti di segreteria e onorari tecnici per un totale complessivo di euro di circa Euro 15.000,00 (quindicimila/00).



### **Quesito n. 12**

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

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017

I beni immobili pignorati sono di proprietà di X per la quota di 1/1 (foglio B/78 P.IIa 203 Abitazione e P.IIa 694 Terreno del Comune di Arezzo). Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risultavano liberi, non occupati da nessuno e in evidente stato di abbandono.

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017

I beni immobili pignorati sono di proprietà di X per la quota di 1/1 (foglio 19 P.IIa 97 sub. 8-9-10). Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata al Sub. 9 risultava occupata dall'attività di officina meccanica della X, e l'unità abitativa identificata al Sub. 10 risultava occupata dal Sig. X e famiglia. Non risultano locazioni per le occupazioni sopra indicate.

### **Quesito n. 13**

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

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017

Il sig. X e la Sig.ra X alla data di presentazione della presente perizia risultano legalmente separati. **(ALLEGATO O)**.

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017

Trattandosi di una società non è necessario rispondere al quesito.





#### **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 (verificato se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario):

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017**

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa risulta disabitata e non occupata da nessuno ed in evidente stato di abbandono.

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017**

I beni immobili pignorati sono di proprietà di X per la quota di 1/1 (foglio 19 P.IIa 97 sub. 8-9-10). Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata al Sub. 9 risultava occupata dall'attività di officina meccanica della X, e l'unità abitativa identificata al Sub. 10 risultava occupata dal Sig. X e famiglia. Non risultano locazioni per le occupazioni sopra indicate.

#### **Quesito n. 15**

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

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017**

Non essendo stata depositata attestazione di abitabilità in cui sono allegate le conformità degli impianti non è stato possibile reperire nessuna documentazione in tal merito.

L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione del fabbricato anno 2003-2004.

I costi necessari all'adeguamento dell'impianto elettrico originario possono essere valutati pari ad Euro 5.000,00.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a GPL con produzione di acqua sanitaria.

L'impianto idrico-sanitario di distribuzione ha adduzione dal pozzo privato.

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017**

Non essendo stata depositata attestazione di abitabilità in cui sono allegate le conformità degli impianti non è stato possibile reperire nessuna documentazione in tal merito.

L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione del fabbricato anno 2006-2008.



I costi necessari all'adeguamento dell'impianto elettrico originario possono essere valutati pari ad Euro 10.000,00.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a metano con produzione di acqua sanitaria.

### **Quesito n. 16**

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

Trattandosi di due esecuzioni immobiliare riunite e riferite ad immobili posti in luoghi diversi in risposta al quesito si riferisce che è possibile suddividere in più lotti i beni pignorati. Sono stati realizzati quindi dal sottoscritto tre lotti, il **lotto A** corrisponde all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare 130/2017 posto in Loc. Sassaia di Rigutino n.45/B, mentre i **lotti B e C** sono oggetto dell'esecuzione immobiliare 163/2017 posto nel Comune di Marciano in Via Cassia n.156.

### **LOTTO A**

#### **P.Illa 203 Foglio B/78 – P.Illa 694 Foglio B/78**

Trattasi di villa unifamiliare posta nel Comune di Arezzo (AR), in località Sassaia di Rigutino. Si accede alla proprietà tramite terreno privato posto tra il fabbricato abitativo e strada comunale, identificato con la p.Illa 671. La P.Illa 671 è sempre di proprietà dei Sigg. X – X ma non è oggetto della presente esecuzione immobiliare in quanto acquistata successivamente all'atto principale. L'unità abitativa raggiungibile da resede esclusivo è composta al piano interrato da tre locali adibiti a cantina, un bagno, un locale tecnico, disimpegno e scala interna di collegamento con il piano terra. Il piano terra al quale si accede con scala interna dal piano interrato sia da resede esterno, è composto da portico, ampia zona ingresso/giorno, cucina abitabile e tre camere di cui una composta da cabina armadio e terrazzo. Il piano è completato da due bagni e disimpegno dove è collocato vano scala di accesso al piano primo (sottotetto). Il piano primo (sottotetto), raggiungibile



esclusivamente dal piano terra tramite scala interna è composto da due locali adibiti a soffitta ed un bagno. Completa la proprietà ampio resede dove è posta la piscina con locale tecnico interrato, locale adibito a rimessa attrezzi staccato dal fabbricato principale e tettoia in legno posta nel resede. E' inoltre presente un terreno identificato alla P.Ila 694 della superficie complessiva di mq 2790 con qualità di uliveto, posto in continuità con il resede. La dimensione complessiva dei beni oggetto di pignoramento è di mq 5540 ( P.Ila 694 mq 2790 – P.Ila 203 mq 2750).

## LOTTO B

### **Sub. 10 P.Ila 97 Foglio 19**

Trattasi di unità abitativa posta nel Comune di Marciano della Chiana (Ar) in Via Cassia n.156. L'edificio di proprietà della X è raggiungibile tramite area urbana identificata al Sub.8 posta tra l'immobile e Strada Provinciale. L'unità immobiliare identificata al sub. 10 si estende per tre piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna posta al piano terra. Al piano primo l'unità anche se destinata a locali non abitabili vista l'altezza dei locali di metri 2.50 è composta da ampia zona ad uso di sgombero, camera e bagno. Sempre tramite scala interna si giunge al piano secondo in cui si trova l'unità abitativa che è composta da ampia zona soggiorno con angolo cottura, camera, camera con guardaroba e bagno, ripostiglio e bagno. Completa il piano secondo terrazzo collegato con zona cucina e camera e scaletta interna autoportante a chiocciola che collega il piano secondo ad un locale posto al piano primo (quindi inferiore) ed utilizzato come lavanderia, ripostiglio e area in cui è presente una piccola vasca idromassaggio.

Nella copertura piana della struttura sempre raggiungibile tramite scala interna è presente una piccola piscina amovibile in legno. In tutta l'unità abitativa sia nella zona soggiorno che nel bagno sono presenti evidenti segni di infiltrazione di acqua dalla copertura che necessita di opere di manutenzione. L'appartamento è attualmente occupato dal Sig. X e dalla sua famiglia.

### **Sub. 8 P.Ila 97 Foglio 19**

Quota di 500/1000 di area urbana di mq 2.386,00 e che costituisce di fatto l'ingresso del resede della proprietà X. L'area urbana è ad oggi utilizzata in parte come ingresso, in parte come parcheggio e sosta per i veicoli in riparazione.

E' presente un diritto di passo sul Sub. 8 per accedere alle P.Ile di altra proprietà poste oltre la proprietà X.



### **Sub. 7 P.IIa 97 Foglio 19**

Quota di 500/1000 di bene identificato catastalmente come bene comune non censibile, ai Sub. 9 – 10 e costituisce di fatto il marciapiede ed in parte il parcheggio delle auto.

### **LOTTO C**

### **Sub. 9 P.IIa 97 Foglio 19**

Trattasi di unità immobiliare adibita ad officina meccanica, ed è composto da un ampio locale in cui viene svolta attività di riparazione, e da altri locali ad uso di ufficio con servizio igienico e magazzini con altro servizio igienico. La parte dell'immobile in cui viene svolta l'attività di riparazione e la porzione adibita a magazzino, ufficio e servizi è sono state realizzate in due momenti diversi. L'officina è infatti costituita da un vecchio capannone con copertura circolare mentre la porzione in cui sono presente uffici e magazzini è stata edificata con le Permessi di Costruire n. 10/2006 e Permessi di Costruire n.01/2008. La parte dell'officina presenta evidenti segni di problematiche in copertura tanto che il controsoffitto è quasi completamente deteriorato.

Al momento del sopralluogo il locale è occupato dall'attività di riparazione meccanica della X.

### **Sub. 8 P.IIa 97 Foglio 19**

Quota di 500/1000 di area urbana di mq 2.386,00 e che costituisce di fatto l'ingresso del resede della proprietà X. L'area urbana è ad oggi utilizzata in parte come ingresso, in parte come parcheggio e sosta per i veicoli in riparazione.

E' presente un diritto di passo sul Sub. 8 per accedere alle P.IIe di altra proprietà poste oltre la proprietà X.

### **Sub. 7 P.IIa 97 Foglio 19**

Quota di 500/1000 di bene identificato catastalmente come bene comune non censibile, ai Sub. 9 – 10 e costituisce di fatto il marciapiede ed in parte il parcheggio delle auto.

### **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.

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.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie



dell'immobile (previ rilievi metrici), quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia, per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato 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;

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO**

Secondo il valore di mercato di fabbricati con caratteristiche simili nella zona, esaminata l'ubicazione dell'immobile e la richiesta di fabbricati ad uso residenziale delle dimensioni dei beni in oggetto, tenuto conto dei valori indicati dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" per la destinazione degli immobili (**ALLEGATO D**), si è potuto fissare un prezzo per metro quadrato di superficie commerciale. Il prezzo a metro quadro di superficie commerciale è comprensivo è stato determinato previi rilievi metrici del fabbricato effettuati il giorno del sopralluogo.

## **LOTTO A**

### **P.LLA 203 FOGLIO B/78 – AREZZO ( LOC. SASSAIA – RIGUTINO) E.I 130/2017**

<b>UNITA' ABITATIVA</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
<b>A) SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (100%)</b>	
<b>Piano Interrato</b>	
CANTINA (50% sup. utile)	13.35 mq
CANTINA (50% sup. utile)	25.37 mq
CANTINA (50% sup. utile)	7.76 mq
LOCALE TECNICO (50% sup. utile)	2.16 mq
W.C. (50% sup. utile)	3.52 mq
DISIMPEGNO (50% sup.utile)	1.26 mq
<b>Piano Terra</b>	
CUCINA	30.21 mq
SOGGIORNO	43.25 mq
DISIMPEGNO	9.90 mq
BAGNO	9.62 mq
BAGNO	4.68 mq
CAMERA	13.30 mq
CAMERA	11.78 mq
CAMERA	18.50 mq
GUARDAROBA	4.72 mq
TERRAZZA (30 % sup. utile)	1.62 mq
PORTICO (30% sup. utile + 10% sup. utile)	9.68 mq
RIMESSA ATTREZZI (25% sup. utile)	7.50 mq



<b>Piano Primo (Soffitta)</b>	
SOFFITTA (50% sup. utile)	14.32 mq
SOFFITTA (50% sup. utile)	7.92 mq
W.C. (50% sup. utile)	2.72 mq
<b>TOTALE</b>	<b>243,64 Mq</b>
<b>B) SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI (100%)</b>	
PARETI DIVISORIE	<b>4.96 Mq</b>
<b>C) SUPERFICIE PARETI INTERNE PORTANTI E PERIMETRALI (10% DI A+B)</b>	
243,64 Mq + 4.96 Mq = 248,60 Mq X 10%	<b>24.86 Mq</b>
<b><u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 273,46 MQ (A+B+C)</u></b>	

Valore OMI Tipologia:

Ville e Villini con stato conservativo normale  
Euro 1.200,00 / Euro 1.600,00

VALORE DELL'IMMOBILE:  
Mq 273,46 di superficie commerciale x Euro 1.400,00 = Euro 382.844  
arrotondato ad Euro 383.000,00

In risposta al Quesito n. 17, al presente alla somma complessiva stimata, viene applicata una riduzione del valore per lo stato di fatto dell'unità abitativa. Tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, delle spese necessarie alle opere da realizzare a miglioria del complesso edilizio condominiale (rifacimento del tetto e delle facciate esterne), dei costi per la definizione del condono edilizio, la riduzione del valore dell'immobile è determinata nel 15%.

Riduzione per lo stato di fatto e conservativo dell' immobile 10%  
Riduzione per la realizzazione di sanatorie edilizie 5%

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE = Euro 383.000,00

Euro 383.000,00 x 15% = Euro 57.450,00  
Euro 383.000,00 – Euro 57.450,00 = Euro 325.550,00  
arrotondabile ad Euro 325.500,00

LOTTO B

SUB.10 P.LLA 97 FOGLIO 19 – MARCIANO DELLA CHIANA – E.I. 163/2017

<b>UNITA' ABITATIVA</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
<b>D) SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (100%)</b>	
<b>Piano Terra</b>	
VANO SCALA	13.05 mq
<b>Piano Primo</b>	
VANO SCALA (50 % sup. utile)	6.52 mq
SGOBERO (50% sup. utile)	29.00 mq



CANTINA (50% sup. utile)	6.32 mq
RIPOSTIGLIO (50% sup.utile)	2.36 mq
LAVANDERIA (50% sup.utile)	23.75 mq
RIPOSTIGLIO (50% sup. utile)	1.50 mq
TERRAZZA (30 % sup. utile)	1.89 mq
<b>Piano Secondo</b>	
VANO SCALA	13.05 mq
SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA	67.50 mq
CAMERA	14.02 mq
CAMERA	14.07 mq
GUARDAROBA	7.87 mq
BAGNO	5.80 mq
BAGNO	11.10 mq
RIPOSTIGLIO	2.40 mq
TERRAZZA (30 % sup. utile)	3.91 mq
<b>TOTALE</b>	<b>224.11 Mq</b>
<b>E) SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI (100%)</b>	
PARETI DIVISORIE	<b>5.25 Mq</b>
<b>F) SUPERFICIE PARETI INTERNE PORTANTI E PERIMETRALI (10% DI A+B)</b>	
224.11 Mq + 5.25 Mq = 229.36 Mq X 10%	<b>22.93 Mq</b>
<b><u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 252.29 MQ (A+B+C)</u></b>	

**Valore OMI Tipologia:**  
**Abitazioni civili con stato conservativo normale**  
**Euro 740,00 / Euro 1.100,00**  
**VALORE DELL'IMMOBILE:**  
**Mq 252,29 di superficie commerciale x Euro 740,00 = Euro 187.212,60**  
**arrotondato ad Euro 187.000,00**

In risposta al Quesito n. 17, al presente alla somma complessiva stimata, viene applicata una riduzione del valore per lo stato di fatto dell'unità abitativa. Tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, delle spese necessarie alle opere da realizzare a miglioria del complesso edilizio condominiale (rifacimento del tetto e delle facciate esterne), dei costi per la definizione del condono edilizio, la riduzione del valore dell'immobile è determinata nel 25%.

**Riduzione per lo stato di fatto e conservativo dell' immobile 20%**  
**Riduzione per la realizzazione di sanatorie edilizie 5%**  
**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE = Euro 187.000,00**

**Euro 187.000,00 x 25% = Euro 57.450,00**  
**Euro 187.000,00 – Euro 57.450,00 = Euro 129.550,00**  
**arrotondabile ad Euro 130.000,00**

### **LOTTO C**

**SUB.9 P.LLA 97 FOGLIO 19 – MARCIANO DELLA CHIANA – E.I. 163/2017**



<b>OFFICINA</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
<b>G) SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (100%)</b>	
<b>Piano Terra</b>	
PORTICO (30% sup. utile)	3.78 mq
PORTICO (30% sup. utile)	3.09 mq
UFFICIO	16.54 mq
MAGAZZINO	13.50 mq
UFFICIO	32.79 mq
MAGAZZINO	14.72 mq
MAGAZZINO	12.76 mq
BAGNO	7.00 mq
BAGNO	4.65 mq
RIPOSTIGLIO	1.38 mq
OFFICINA	315.65 mq
DEPOSITO	10.82 mq
<b>TOTALE</b>	<b>436,68 Mq</b>
<b>H) SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI (100%)</b>	
PARETI DIVISORIE	<b>3.21 Mq</b>
<b>I) SUPERFICIE PARETI INTERNE PORTANTI E PERIMETRALI (10% DI A+B)</b>	
436.68 Mq + 3.21 Mq = 439.89 Mq X 10%	<b>43.98 Mq</b>
<b><u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 483.87 MQ (A+B+C)</u></b>	

Valore OMI Tipologia:  
Laboratori con stato conservativo normale  
Euro 390,00 / Euro 530,00  
**VALORE DELL'IMMOBILE:**

Mq 483,87 di superficie commerciale x Euro 390,00 = Euro 188.709,30  
arrotondato ad Euro 188.000,00

In risposta al Quesito n. 17, al presente alla somma complessiva stimata, viene applicata una riduzione del valore per lo stato di fatto dell'unità abitativa. Tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, delle spese necessarie alle opere da realizzare a miglioria del complesso edilizio condominiale (rifacimento del tetto e delle facciate esterne), dei costi per la definizione del condono edilizio, la riduzione del valore dell'immobile è determinata nel 30%.

Riduzione per lo stato di fatto e conservativo dell'immobile 25%  
Riduzione per la realizzazione di sanatorie edilizie 5%  
**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE = Euro 187.000,00**

Euro 188.000,00 x 30% = Euro 57.450,00  
Euro 188.000,00 – Euro 56.400,00 = Euro 131.600,00  
arrotondabile ad Euro 131.500,00





### **Quesito n. 18**

se l'immobile è pignorato solo **pro-quota**:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevenendo gli eventuali conguagli in denaro. **In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate**; in caso di terreni, proponga 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;
- proceda, in caso contrario, 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;

Il Sig. X è proprietario per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio B/78 P.IIa 203 e del terreno identificato catastalmente al Foglio B/78 P.IIa 694. La Sig.ra X è proprietaria per la quota di 1/2, ed il Sig. X è proprietario per la quota di 1/2 del terreno identificato catastalmente al Foglio B/78 P.IIa 671.

### **Quesito n. 19**

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

Il pignoramento si riferisce alla piena proprietà degli immobili oggetto delle presenti Esecuzioni Immobiliari, per cui non è necessario dover applicare i coefficienti fiscali riferiti alla nuda proprietà o al solo usufrutto per determinare il valore stimato dal CTU.

### **Quesito n. 20**

nel caso di immobili **abusivi e non sanabili** indichi il valore del terreno

La proprietà oggetto di pignoramento non è costituita da immobili abusivi e non sanabili fatta eccezione per i piccoli annessi presente nel resede e nel terreno dell'abitazione posta in Località Sassaia di Rigutino, per cui però è stato quantificato il prezzo di ripristino.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto perito in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione. La presente Relazione Tecnica viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Arezzo, tramite invio telematico.



E' stata trasmessa all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena Montepulciano all'indirizzo di posta elettronica [perizie.ivg@gmail.com](mailto:perizie.ivg@gmail.com).

La relazione viene trasmessa alle parti tramite i seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- X

Arezzo, li 07/04/2023



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Luciano Bucchioni

#### **ALLEGATI :**

- **ALLEGATO A** : Estratto catastale – Estratto regolamento urbanistico - Visure catastali aggiornate - Planimetria catastale in atti.
- **ALLEGATO B** : Titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato Loc. Sassaia di Rigutino (NOTAIO MILLONI)
- **ALLEGATO C** : Titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato Comune di Marciano della Chiana (NOTAIO MILLONI)
- **ALLEGATO D** : Elenco quotazioni immobiliari
- **ALLEGATO E** : Dimostrazione grafica dei lotti
- **ALLEGATO F** : Documentazione fotografica lotto A
- **ALLEGATO G** : Documentazione fotografica lotto B
- **ALLEGATO H** : Documentazione fotografica lotto C
- **ALLEGATO I** : Tavole allegate all'ultimo progetto approvato (PdC n.10/2006 – Marciano della Chiana)
- **ALLEGATO L** : Tavole allegate all'ultimo progetto approvato (PdC n.01/2008 – Marciano della Chiana)
- **ALLEGATO M** : Tavole allegate all'ultimo progetto approvato (titoli vari immobile Sassaia di Rigutino)
- **ALLEGATO N** : Documentazione ex art. 567
- **ALLEGATO O** : Estratto di matrimonio
- **ALLEGATO P** : Elenco ispezioni ipotecarie
- **ALLEGATO Q** : Certificato destinazione urbanistica
- **ALLEGATO R** : Relazione CTU in forma anonima
- **ALLEGATO S** : Relazione CTU in forma sintetica
- **ALLEGATO T** : Sintesi descrittiva del lotto ai fini delle pubblicità
- **ALLEGATO U** : Ricevute di avvenuta trasmissione delle comunicazioni alle parti

