

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione civile

Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Marina Rossi

Numero procedura : **nr.17/2019 r.g.e.**
Promossa da :
Contro :
Prossima udienza : **24 / 03/ 2020**
Lotti formati : Uno

PREMESSA

Premessa: Lo scrivente Arch. Antonio Casi, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. di Arezzo al nr. 248 ed iscritto dal 1988 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Arezzo al nr. 46 ed a quello dei Periti al nr. 396, con studio in Via Roma 7 ad Arezzo, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Benincasa quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico di rispondere ai quesiti di cui di seguito riportati e che sono estratti dal Verbale di conferimento incarico di stima. Per questo veniva nominato il sottoscritto quale *esperto* e trasmetteva Giuramento in data 15/07/2019.

QUESITI

- 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 o gli atti mancanti o inidonei (omissis).

- 2) Integri la documentazione mancante, acquisendo, ove non depositati,
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 specificatamente nel corpo della relazione ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono 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, 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 indicando altresì l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di 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 ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;*



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

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



- 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 u.i. 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base alle attuali normative ed in particolare alla L. 65/2014 e succ., 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 istanza 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, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì 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 di 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). I 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) 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;*
- 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 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 e 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... 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 della 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 far vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previi 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 del 15%) previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 una 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 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.

Villa in loc.tà Gaville in Comune di Arezzo

RELAZIONE PERITALE IN RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

Verifica documentazione

I documenti a disposizione individuano i beni. La verifica documentale (ex art. 567 c.p.c.) vengono fornite le planimetrie e solo la certificazione ipotecaria e non la relazione notarile ipocatastale. L'Avv. Olmastroni con nota di deposito del 29/03/2019 dichiara di depositare Relazione Ipocatastale ma allo scrivente è chiesto di verificare la relazione (o certificazione) "notarile". Mancante.

Il creditore precedente ha depositato le visure catastali mentre non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

In particolare:

- I beni sono correttamente individuati rispetto ai dati catastali ed ai registri immobiliari.
- I dati catastali e le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto giudiziario di pignoramento del 15/01/19 R.G. 587 R.P. 2424
- Le nota di trascrizione ed il titolo di trasferimento (atto notaio Basagni di Arezzo repertorio 102493 raccolta 27574 del 07/03/1996) non riportano servitù gravanti sulla particella 44 oggetto di acquisto e successivo pignoramento.



Nello stesso atto viene precisato che la ***** ***** , coniugata con *****
***** in regime di comunione dei beni, acquista con denaro costituente bene
personale e il coniuge (presente all'atto) dichiara l'esclusione del bene in
oggetto dalla comunione legale.

- La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento
sussiste in ragione dell'atto di acquisto della proprietà dell'anno 1996.
Successivamente nessun evento ha modificato tale sussistenza.

Risposta al quesito n. 2

Acquisizione documenti non riportati:

Il sottoscritto ha acquisito planimetria catastale nonché le visure afferenti al
bene pignorato, planimetria allegata all'ultimo progetto approvato e titolo di
provenienza anteriore al ventennio. Rispettivamente allegato 1
accatastamento, allegato 2 visura per soggetto, allegato 3 visura resede,
allegato 4 estratto di mappa, allegato 5 atto di provenienza, allegato 6 ultime
planimetrie riferite all'ultimo progetto di variante approvato.

Risposta al quesito n. 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (allegato 7)

Le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli interessanti il bene oggetto di
pignoramento, alla data del 08/01/2020, risultano essere le seguenti:

IPOTECA AMMINISTRATIVA

Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa di Arezzo
Iscrizione del 28/11/2016 – Registro Generale 16850 Registro particolare 2390
di complessivi € 82.180,44 a fronte di un capitale di € 41.090,22 derivante da
ruolo e accertamento esecutivo.

Beni

Unità immobiliari afferenti alla procedura in oggetto, unità negoziale nr. 1

Immobile nr. 1 : Fabbricato in comune di Arezzo – sez. A – Foglio 139 part. 44
A/8 consistenza vani 16,5 loc. ***** **.

Unità immobiliari **non** afferenti alla procedura in oggetto (confinanti) unità
negoziale n. 2

Immobile nr. 1 : Terreno in comune di Arezzo – sez. A – Foglio 139 part. 4

Immobile nr. 2 : Terreno in comune di Arezzo – sez. A – Foglio 139 part. 1082

Soggetto a favore : EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa di Arezzo per
l'intero del diritto di proprietà.



Soggetto contro : ***** ***** per l'intero del diritto di proprietà.

IPOTECA GIUDIZIARIA

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo

Iscrizione del 09/11/2017 – Registro Generale 17359 Registro particolare 2345 di complessivi € 55.000,00 a fronte di un capitale di € 27.146,81 oltre interessi per € 13.926,59 e spese per € 13.926,60 derivante da decreto ingiuntivo.

Richiedente ***** ***** *****.

Beni

Unità immobiliari afferenti alla procedura in oggetto, unità negoziale nr. 1

Immobile nr. 1 : Fabbricato in comune di Arezzo – sez. A – Foglio 139 part. 44 A/8 consistenza vani 16,5 loc. Gaville 10.

Soggetto a favore : ***** ***** ***** nato il 02/12/19** a Roma, per l'intero del diritto di proprietà.

Soggetto contro : ***** ***** nata il 28/07/19** ad Arezzo, per l'intero del diritto di proprietà.

IPOTECA GIUDIZIARIA

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo

Iscrizione del 18/12/2018 – Registro Generale 20633 Registro particolare 2801 di complessivi € 430.000,00 a fronte di un capitale di € 423.930,62 oltre interessi per € 3.815,38 e spese per € 2.254,60 derivante da decreto ingiuntivo.

Richiedente Avvocato P.E. Ammirati.

Beni

Unità immobiliari afferenti alla procedura in oggetto, unità negoziale nr. 2

Immobile nr. 1 : Fabbricato in comune di Arezzo – sez. A – Foglio 139 part. 44 A/8 consistenza vani 16,5 loc. ***** **.

Unità immobiliari **non** afferenti alla procedura in oggetto, unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 : Fabbricato in Arezzo sez. A, Foglio 104, partic. 200, sub 4, A/2 8 vani, Via ***** n. *

Immobile n. 2 : Fabbricato in Arezzo sez. A, Foglio 104, partic. 200, sub 6, D/7 fabbricato industriale, Via ***** n. *

Unità immobiliari **non** afferenti alla procedura in oggetto, unità negoziale n. 3

Immobile nr. 1 : Fabbricato in comune di Arezzo – sez. A – Foglio 139 part. 43 A/8 consistenza vani 18,5 loc. ***** *.

Unità immobiliari **non** afferenti alla procedura in oggetto, unità negoziale n. 4



Immobile n. 1 : Terreno in Arezzo sez. A, Foglio 139, partic. 4,

Immobile n. 2 : Terreno in Arezzo sez. A, Foglio 139, partic. 1082.

Soggetto a favore : Unione di Banche Italiane società per azioni, Bergamo per l'intero del diritto di proprietà sulla unità negoziale in oggetto, per altre quote sulle altre unità negoziali al di fuori del pignoramento.

Soggetto contro : ***** nata il 28/07/19** ad Arezzo, per l'intero del diritto di proprietà sulla unità negoziale in oggetto,

***** e ***** per altre quote sulle altre unità negoziali al di fuori del pignoramento.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario di Arezzo

Atto giudiziario del 08/01/2019 numero di repertorio 19

Richiedente: Avv. Elisa Olmastroni di Montevarchi (Ar).

Beni

Unità negoziale nr. 1

Immobile nr. 1 : Fabbricato in comune di Arezzo – sez. A – Foglio 139 part. 44 A/8 consistenza vani 16,5 loc. ***** *

Soggetto a favore : ***** nato il 02/12/1958 a Roma, per l'intero del diritto di proprietà.

Soggetto contro : ***** nata il 28/07/1956 ad Arezzo, per l'intero del diritto di proprietà.

Dalle verifiche ed indagini effettuate risulta che il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico artistico, di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

L'atto di pignoramento è stato notificato alla ***** il con relativa attestazione di conformità ex art. 557 c.p.c.

Risposta al quesito n. 4

Obblighi condominiali

Il condominio non è mai stato formato. Non esiste quindi Amministratore. Stante l'autonomia delle unità immobiliari a livello impiantistico e stante il buono stato manutentivo in cui si trova lo scrivente può affermare che non esiste un importo annuo di spese fisse di gestione da rispettare e non risultano in essere spese e/o conguagli da saldare.



Sul corso di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

- Causa civile – Vendita di immobili – R.G. 224519 – ***** / *****
- Procedimento ingiunzione ante causam – n. di ruolo 227419 - ***** / *****
- Diritto delle locazioni: Atto di citazione a opposizione a decreto ingiuntivo nr. 110419. Numero di ruolo 399619 - *****/*****
- Sequestro conservativo ex art. 671 nr. 160/2019 - nr. di ruolo 220819
- Ingiunzione ante causam nr. 2178/2012 – ***** / *****.

Risposta al quesito n. 5

Esistenza di diritti o usi civici.

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e delle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici afferenti il bene immobile oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 6

Non opponibilità e spese

Le formalità non opponibili all'acquirente sono elencate in risposta al quesito nr. 3. La risposta al quesito è indicativa e non precisa in quanto la cifra esatta viene quantificata dall'ufficio preposto con la presentazione della Nota di Cancellazione.

Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione risultano i seguenti:

Cancellazione nota ipoteca amministrativa del 28-11-2016 Reg. Part. 2390

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

Cancellazione nota ipoteca giudiziale del 09-11-2017 Reg. Part. 2345

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria;

Cancellazione nota ipoteca giudiziale del 08-12-2018 Reg. Part. 2801

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00
tassa ipotecaria; n.b. solo per la u.i. afferente alla procedura in oggetto.

Cancellazione nota pignoramento immobiliare del 08-01-2019 Reg. Part.

420. Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; €
35,00 tassa ipotecaria;

Risposta al quesito n. 7

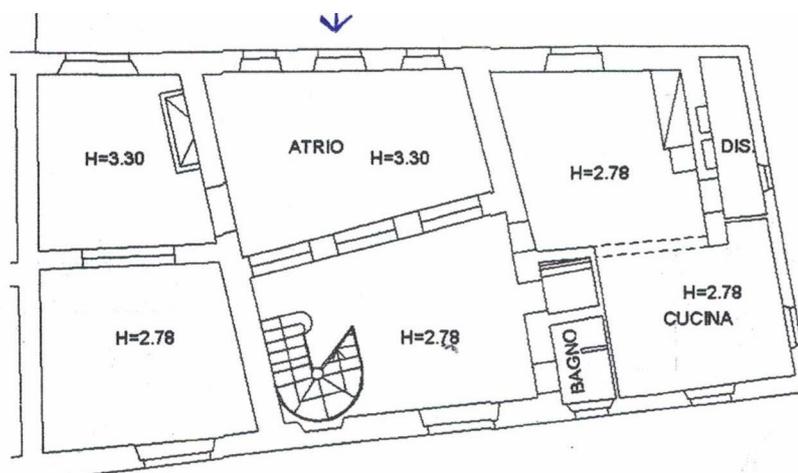
Descrizione del bene pignorato



Allegato 8 documentazione fotografica.

L'immobile fa parte di una casa bifamiliare in pietra totalmente ristrutturata nel 1998. La porzione oggetto della presente descrizione si trova in posizione centrale rispetto al suo resede di pertinenza. Detto resede ha accesso pedonale (civico 10) dalla confinante strada comunale. La villa è distribuita su tre livelli di piano: terreno, primo e soffitte. L'ingresso alla residenza si trova in posizione centrale sul lato Nord.

Piano Terreno - figura 1

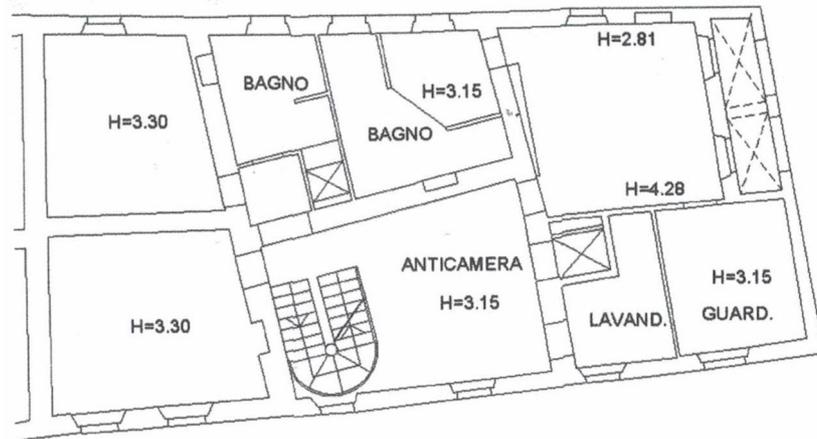


Al piano terreno si trova l'atrio di ingresso, un ambiente che prosegue sino alla parte opposta del fabbricato diviso in due parti da una piccola gradinata in pietra sovrastata da tre arcate. E' in questa zona che troviamo, a giorno provvista di ringhiera in ferro, la scala, con pedate in pietra serena, per accedere al piano superiore. Dalla parte opposta alla scala, sempre nello stesso locale posto a quota superiore troviamo un piccolo ripostiglio e un bagno di servizio con w.c. e lavabo. Le aperture esterne sono tutte ampi finestroni ad eccezione del portoncino di ingresso all'abitazione. A fianco di detto atrio, in sinistra guardando la planimetria (figura 1), si trovano altri due locali sempre suddivisi da tre gradini sormontati da arcata in pietrame faccia a vista. Nella prima stanza si trova un caminetto in pietra serena. Anche in detti locali si trovano due finestroni in legno. Dalla sala ove insiste la scala si accede, in sinistra, alla zona cucina – pranzo e ad un ripostiglio (dispensa). Le due zone sono separate da una ampia apertura sovrastata da arco a sesto ribassato. Nella zona pranzo si trova ampio caminetto rifinito in pietra serena e legno integrato da piccolo forno. Anche questi locali hanno finestroni in legno. Gli infissi esterni non sono provvisti di elementi di protezione esterna quali persiane alla fiorentina o avvolgibili.



I locali sopradetti hanno pavimentazione in ceramica "a correre" con piastrelle disposte in diagonale con fughe larghe. I soffitti sono tutti con travi e travetti in legno a vista.

Piano primo - figura 2



Mediante la scala già citata si sbarca al piano primo in una ampia anticamera che disimpegna gran parte del piano. Da detta anticamera in destra si accede alla parte del fabbricato che non ha ambiente sottotetto. Infatti i locali hanno soffitti a tetto con travi e travetti a vista. In questa zona si trova una ampia camera con loggiato e tra i finestroni di accesso a detta loggia troviamo un piccolo caminetto. Poi da detta camera, in sinistra, si accede ad un locale guardaroba finestrato mentre dalla parte opposta si accede ad un ampio bagno completo in ogni sua parte e molto ben rifinito. Tornando nell'anticamera/disimpegno troviamo, sempre nella zona di cui sopra, un piccolo ripostiglio ed una ampia lavanderia finestrata.

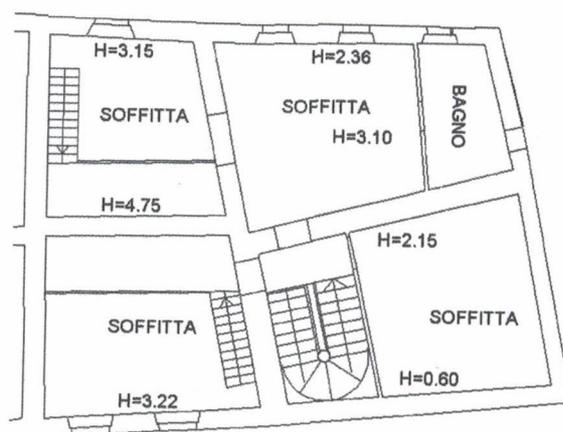
Nella parte in sinistra rispetto all'anticamera si trova un disimpegno e si trovano due camere ed un altro ampio bagno.

Tutti i locali sono pavimentati in parquet di essenza di rovere esclusi i bagni che hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica di colore chiaro. I soffitti hanno travi e travetti a vista compreso i bagni. Gli infissi interni sono tutti in legno massello e le finestre in legno sono provviste di scuretti.

Lo scrivente rende atto di quanto segue: a questo piano la porta di accesso alla lavanderia, quella di accesso alla camera accanto alla lavanderia e quella di accesso alla camera in sinistra sbarcando al piano, mi dice l'affittuario ***** che sono di sua proprietà. Il sottoscritto le esclude a priori dalla stima.



Piano secondo o piano soffitte.



PIANTA PIANO SOFFITTE

Anche a questo piano si giunge mediante la scala a giorno che prosegue dal piano primo mantenendo le stesse caratteristiche costruttive e di finitura.

Qui troviamo locali a destinazione di soffitta o sgombero con caratteristiche pressochè identiche o comunque simili ai due piani sottostanti.

Dal pianerottolo su cui sbarca la scala in sinistra si trova una soffitta con doppia finestratura ed un soppalco in legno di ottima fattura accessibile con scala in legno a vista. Il soppalco è stato realizzato grazie alla pendenza della copertura che nella zona centrale del fabbricato, in corrispondenza del colmo del tetto, fa sì che si abbia internamente un'altezza interna di metri 4,75 netti che consente, appunto, di soppalcare. Nel lato contrapposto a questo descritto, cioè nel lato nord, il locale soffitta è stato trattato nel medesimo modo.

Di fronte all'arrivo della scala si trova un'altra soffitta molto ampia con doppia finestratura e da questa si accede ad un bagno molto ampio e ben rifinito.

Infine in destra rispetto alla scala si trova una soffitta che funge da locale di sgombero e servizio.

I locali sono pavimentati in parquet, hanno soffitto con travi e travetti in legno a vista. Anche il bagno è pavimentato in parquet con rivestimento in ceramica. Il locale di sgombero è pavimentato in piastrelle di ceramica.

Tutti gli infissi sono in legno massello con vetrocamera completi di scuretti.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietrame esternamente in faccia a vista; le strutture orizzontali (solai e tetto) sono con struttura portante in legno con soprastante posa di travetti in legno. Le strutture sono ben costruite ed in perfetto stato manutentivo.

Le tramezzature interne sono in forati di laterizio. Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate ad esclusione di piccole porzioni lasciate



gradevolmente faccia a vista. Le finiture interne utilizzate ed i materiali impiegati risultano essere buoni e di prima scelta.

La unità immobiliare è dotata di impianto idrico con adduzione da acquedotto comunale. Lo smaltimento delle acque nere avviene mediante fognatura preesistente all'intervento di ristrutturazione.

L'impianto per l'approvvigionamento idrico è in comune con l'unità immobiliare a confine. L'impianto elettrico è interamente sottotraccia sfilabile. L'impianto termico è autonomo a metano, i corpi scaldanti in alluminio sono di ottima scelta. Gli impianti sono tutti a norma di legge.

Parcheggio: l'accesso carrabile alla proprietà eseguita non c'è. Esiste accesso carrabile sulla particella confinante 4, da qui il percorso carrabile sfocia nella particella 1082 contigua alla eseguita particella 44. Quindi l'unità immobiliare in oggetto è priva di parcheggio o posto auto deputato, tantomeno di autorimessa e/o accessibilità carrabile legalmente autorizzata. La possibilità di parcheggiare si trova all'esterno della proprietà eseguita sulla pubblica strada ove consentito, in una zona molto carente di parcheggi.

Nel progetto di "piano di recupero" il parcheggio lo troviamo previsto di fronte alla u.i. pignorata ma nella particella 1082 giungendoci attraversando la particella 4.

Sia lo strumento urbanistico del Piano di Recupero sia la Ristrutturazione che poi è stata fatta prevedono nei progetti, obbligatoriamente, la previsione di posti auto deputati alle unità previste. Quindi è vero che non c'è vincolo di pertinenzialità messo nero su bianco ma è vero che quanto si descrive e disegna in un "Piano" sia esso Regolatore o semplicemente di "Recupero" ha valore di Legge. Non a caso viene riportato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Ora però c'è da sottolineare che detto previsto parcheggio è stato realizzato nella particella 4 di proprietà della sig.ra ***** ***** (*****) e della di lei sorella ***** **, quindi non utilizzabile da un eventuale acquirente della unità pignorata. Non resta comunque che tornare a proporre il pignoramento quota parte delle particelle 4 e 1082 e dare alla u.i. pignorata la possibilità di avere accesso e parcheggio sia pure in quota parte.

La particelle 4 (Arezzo/A Foglio 139 Part.4) e 1082 (Arezzo/A Foglio 139 part. 1082) sono intestate alla eseguita ***** ***** ed alla di lei sorella *****

Cantine: sul confine della proprietà, tra la particella 44 e la 1082, si trovano due corpi di fabbrica di cui uno diruto che individuano le cantine.

La prima cantina in destra guardando dalla proprietà eseguita è di circa mq. 20 lordi. Ha la copertura in buone condizioni, priva di pavimentazione, con gli



infissi esterni in pessime condizioni e prive dei previsti vetri. Quindi piuttosto inutilizzabile. L'altra cantina (mq.20 lordi) a fianco di quella appena descritta è priva della copertura in quanto oggetto di crollo ed è inaccessibile a causa dei detriti e del fatto che accedervi è molto pericoloso.

Questa parte di edificio necessita di essere messo in sicurezza mediante un insieme sistematico di puntellature sia interne che esterne previa progettazione delle stesse. Allo stato attuale è stata sistemata una rete plastificata arancione da cantiere a circa due metri di distanza che non salva la vita a nessuno.

L'opera di puntellatura prevede l'utilizzo di una squadra di almeno 4 uomini tra cui un carpentiere di provata esperienza. Il costo dell'opera di puntellatura si aggira intorno ai €6.000,00

Gazebo:



Come si vede nella figura soprastante il gazebo si trova a cavallo tra la particella eseguita e la particella contigua, non eseguita, di ***** ed *****. Nel caso di vendita della sola particella 44, una comunione scomoda e improbabile. Detto gazebo dovrà quindi essere spostato.

Sulla regolarità urbanistica del gazebo: regolare ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/14. Allo stato attuale è protetto nei suoi lati da teli di nylon che il sottoscritto ritiene un mera protezione invernale da togliere nella buona stagione.

Se così non fosse il gazebo sarebbe un volume abusivo non regolarizzabile per motivi di distanza tra fabbricati, inadeguatezza architettonica (decoro), mancanza di conformità sia oggi che al tempo della costruzione.

Sullo spostamento. Trovandosi questo nella proprietà eseguita occupando una superficie di circa ml. 1,30 x 4,00, dovrà essere smontato e rimontato fuori dalla proprietà. Questo per evitare un bene in stretta comunione che darebbe luogo all'insorgere di sgradite norme di carattere condominiale.

Tale spostamento sarà realizzabile con una spesa presuntiva di € 1500,00 dovuta a due uomini per due giorni oltre opera di elettricista oltre materiali e mezzi d'opera.



SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

Per superficie interna lorda si intende l'area di una unità immobiliare misurata al netto dei muri portanti sia interni che esterni, per ciascun piano rilevata ad una altezza convenzionale di mt. 1,50 dal pavimento.

La superficie convenzionale lorda include:

- lo spessore delle tramezzature non portanti;
- lo spazio di circolazione orizzontale (stanze, disimpegni) e verticale (scale);
- le cantine (il 25% della superficie, nella fattispecie considerate le condizioni, una cantina diruta e l'altra scarsamente utilizzabile, lo scrivente abbatte tale coefficiente portandolo al 10%)
- le soffitte e i soppalchi (dal 25% al 50% della superficie e nella fattispecie viene considerato il 50%) della soffitta più bassa viene calcolato il 25% della superficie utile.
- i muri portanti tutti, la loro superficie non potrà superare il 10% della superficie utile (nella fattispecie mq. 14 a piano);
- la loggetta (il 25% della superficie)
- il resede (il 10% della sup.)

I dati della proprietà finalizzati al calcolo della **superficie commerciale** sono quindi trattati mediante l'uso di coefficienti correttivi e mediante i dettami delle norme di seguito riportate:

- Norma UNI 10750 finalizzata al mercato immobiliare
- *Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana.*
- D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria "
- Regolamento edilizio del Comune di Arezzo.
- L. 457/78

Le consistenze dei beni oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare risultano essere le seguenti.



TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	n.	Destinazione	Sup. mq.	Coeff. corret.	Sup.comm. mq.
terra	1	Abitazione	147	100%	147
terra	2	Cantine	40	10%	4
terra	3	Muri portanti	43	10% della SU	14
terra	4	Resede	934	10%	93
primo	5	Abitazione	141	100%	141
primo	6	Loggia	4	25%	1
primo	7	Muri portanti	41	10% della SU	14
soffitte	8	Abitabili	82	50%	41
soffitta	9	Non abitabile	16	25%	4
soffitta	10	Soppalchi	14	30%	4
soffitta	11	Muri portanti	35	10% della SU	3
Superficie commerciale mq. 466					

Descrizione catastale:

Allegati

catasto fabbricati

Ditta intestata:

***** ***** nata ad Arezzo il 28/07/19** - c.f. *** ** ***** ***** –
proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliare nel :

Comune di Arezzo (codice A390) – Provincia di Arezzo – Sez. A - Foglio 139 -
particella 44 – zona censuaria 2 - categoria A/8 – classe 2 - consistenza 16,5
vani – Superficie catastale totale mq. 500 – totale escluse aree scoperte 498
mq. - rendita euro 2.769,50

Loc.tà ***** n. ** piano T-1-2

Risposta al quesito n. 8

Conformità dati con i pignoramenti

I dati indicati nel pignoramento immobiliare identificano correttamente il bene oggetto della esecuzione immobiliare.

Risposta al quesito n. 9

Aggiornamento dati catastali.

I dati sono tutti corrispondenti ed esatti. Nella planimetria catastale manca solo un piccolo terrazzino a piano terreno (alto da terra circa 40 cm.) dal quale



si accede alla zona pranzo sul lato nord dell'edificio. Lo scrivente ritiene superfluo redigere nuova planimetria in quanto l'opera citata non va a modificare la classe del piano terreno e non va a modificare la rendita catastale della proprietà stessa.

Risposta al quesito n. 10

Inquadramento urbanistico

Area identificata cartograficamente come "*****". Area di pertinenza di ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati. Edificio schedato. Scheda nr. 743 *****. Interventi ammissibili collegati agli artt. 59, 72, 73, 74 del Regolamento Urbanistico.

Risposta al quesito n. 11

Sulla conformità urbanistica.

VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA

Complesso residenziale derivante da Piano di Recupero.

L'intero fabbricato è stato realizzato in seguito a:

- Proposta di Piano di Recupero in ***** con contestuale variante al P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale il 23/07/1997 e pubblicato nel BURT il 15/10/1997.

Titoli autorizzativi:

- Restauro e risanamento conservativo ai sensi della L.R. 65/14 art. 135 c.2 del 22/02/21996 pratica edilizia 1996/513

- Manutenzione straordinaria: pratica edilizia 1996/1128 del 15/04/1996 art.8 D.L. 498/95

- Concessione edilizia n. 779/96 del 01/08/1996 P.E. n, 513/96

- Concessione edilizia n. 640/97 del 09/10/1997 P.E. n, 2676/97

- Variante a concessione edilizia; pratica edilizia 1999/3269 del 03/08/1999 a cui è afferente la variante in corso d'opera finale concessione nr. 1018 del 19/Nov/1999.

- D.I.A. pratica edilizia 412/07 del 19/02/2007 recinzione in rete metallica.

- D.I.A. pratica edilizia 2007/2806 del 13/07/2007 Ristrutturazione edilizia art. 79 c.2 L.R. 1/5 ristrutturazione annesso/cantine

- Richiesta di annullamento della P.E. di cui sopra con restituzione oneri.

L'immobile è regolare e **conforme** sia urbanisticamente che catastalmente.

Abusi: nessuno.

Risposta al quesito n. 12



Sullo stato di possesso.

Risulta in essere un contratto di locazione ad uso abitativo con il quale la ***** ***** concede in affitto l'immobile al sig. ***** ***** nato ad Arezzo il 06/03/19** con c.f.. *****

Viene locato l'immobile che insiste sulla particella 44 del foglio 139/A ed il terreno circostante compreso nella particella. Quanto appena citato è oggetto di pignoramento, oltre a ciò è stata affittata la particella 4 del foglio 139/A di mq. 790 e porzione della particella 1082 (mq. totali 9.010) del foglio 139/A. Queste ultime due particelle (non comprese nel pignoramento) sono entrambe intestate alla pignorata ***** ***** ed alla di lei sorella ***** *** nata ad Arezzo il 01/11/19** c.f. ***** , in misura del 50% ciascuna.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 17 Maggio 2012 e registrato ad Arezzo il 24 Maggio 2012 al nr. 4571 serie 3. Durata della locazione 9 anni a partire dal 01/06/2012 fino al 31/05/2021 rinnovabile per 4 anni. Canone annuo di € 30.000,00 da corrispondere in rate mensili di € 2.500,00; solo per i primi 4 anni il canone annuo veniva previsto in € 24.000,00 da corrispondere in rate mensili di € 2.000,00; deposito cauzionale € 5.000,00. Quanto altro contenuto nel contratto sono patti e condizioni di carattere generale nella specie.

L'affitto richiesto rientra nei canoni dell'OMI che prevede per questo tipo di immobile a ***** un valore locativo che va da un minimo di €/mq. 3,8 ad un massimo di €/mq. di 5,6. Nella fattispecie la superficie commerciale di mq. 463 moltiplicata per il valore max di € 5,6 da un affitto mensile di € 2.592,80. Le condizioni riportate nel contratto di locazione, valutandole alla luce del tipo di immobile, sono realmente congrue.

Oltre detto contratto è stata fatta una scrittura privata (non registrata) con cui la ***** ***** concede a ***** (locatario) opzione di acquisto dei suoi beni sia di quelli in proprietà che di quelli in comproprietà con la di lei sorella ***** *** .

Tale scrittura è definita "contratto di opzione", di cui è indicata nel medesimo contratto la scadenza entro il 31/12/2018.

Il contratto di locazione completo di planimetria esplicativa, rilasciato in copia dalla Agenzia delle Entrate è quivi allegato al nr.9.

Il contratto di opzione, ricevuto in copia dal Sig. *****i, è anch'esso quivi allegato con il nr. 10.

Lo scrivente precisa che la data di trascrizione del contratto di locazione risulta essere antecedente la data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare



08/01/2019 e per tale motivo il contratto di locazione risulta essere opponibile alla procedura.

Risposta al quesito n. 13

Indagine presso l'Ufficio di stato civile e anagrafe.

L'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Arezzo all'atto 384 parte II serie A anno 1978 parte II Serie A indica che il giorno 26/11/19** il soggetto esecutato si è unito in matrimonio con ***** nato a ***** (**). in regime di comunione dei beni ma con provvedimento del Tribunale di Arezzo n. 1404/2008 in data 30/05/2008 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. L'estratto è alla presente relazione allegato al nr. 12.

Residenza.

La certificazione di residenza (allegato 11) certifica che ***** è residente in *****.

Risposta al quesito n. 14

Occupazione dell'immobile.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito. La proprietà è occupata e nel merito vedasi la risposta al punto 12 della presente.

Risposta al quesito n. 15

Impianti.

L'immobile è locato ed il locatario non è in possesso delle certificazioni di conformità degli impianti.

Gli impianti tecnologici "elettrico" ed "idraulico" sono a norma con le norme vigenti all'epoca della costruzione.

Attestato di prestazione energetica: non occorre.

Risposta al quesito n. 16

Frazionamento per vendita.

La vendita dovrà essere fatta in unico lotto. E' consigliabile, da parte del sottoscritto, estendere il pignoramento in quota parte anche delle contigue particelle 4 e 1082 di cui la esecutata ***** è comproprietaria con la sorella *****. Ciò permetterebbe l'accesso carrabile alla proprietà.

Risposta al quesito n. 17

Sul valore.



La villa in questione è una porzione di bifamiliare. Quindi con tutte le problematiche ricorrenti nella vicinanza tra fabbricati quali, nella fattispecie, la assoluta mancanza di privacy comprendendo, per giustificare l'assolutezza, l'introspezione da parte dei confinanti.

Altro problema della u.i. è la mancanza di parcheggio. Motivo principale per cui al quesito n. 7 paragrafo "parcheggio" lo scrivente consiglia l'incremento del pignoramento.

Ovviamente i problemi suesposti incidono sulla valutazione dell'immobile pur trattandosi di problemi molto soggettivi e per questo difficili da "monetizzare".

La parte abitabile presenta una tipologia il cui riscaldamento diventa una voce molto incidente sulle spese generali di manutenzione ordinaria. La scala a giorno che va diretta in soffitta genera l' "effetto camino" che si porta via l'aria riscaldata ai piani.

Per il resto la descrizione già fatta al paragrafo 7 lascia intendere che siamo in presenza di un immobile di pregio. Esternamente trattato con ineccepibile maestria nel restauro del manufatto e nella composizione architettonica delle aperture.

Internamente la ricerca della perfezione nell'equilibrio tra l'uso di materiali e forme moderne (scala) e il mantenimento formale della tipologia preesistente posta in una chiave di lettura immediata da ovunque si acceda alla unità immobiliare, danno alla proprietà la chiave di lettura propria di un immobile di pregio.

Lo scrivente ha eseguito una stima per valori di mercato sulla base della propria conoscenza del mercato stesso.

Il sottoscritto procede considerando: la localizzazione, la destinazione, le condizioni e lo stato manutentivo, la destinazione, la dimensione e la fase del mercato immobiliare. Considerando quanto sopra viene anche esaminato quanto propone l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quindi formato il prezzo a mq. commerciale; valutando la completezza, la coerenza, la ragionevolezza e la correttezza dei dati assunti e proposti.

L'OMI nei prezzi che si riferiscono al Comune di Arezzo e in particolare nella zona in questione (*****) ha stabilito per le ville ed i villini, con stato conservativo normale, una forbice che va da un minimo di 1.400,00 €/mq. fino ad un massimo di 1.850,00 €/mq. vedasi allegato 13 estratto banca dati OMI.

Considerata la ricercatezza di immobili di questo genere sul mercato aretino.

Considerata la difficoltà nel reperire beni consimilari.

Considerato lo stallo dell'economia aretina ed il suo riflesso nel settore immobiliare.

Considerati i valori di beni quanto più possibile consimilari nel mercato immobiliare.



Considerato inoltre tutto quanto già sopra esposto, lo scrivente attesta il valore ad € 1.500,00/mq.

Quindi: unità immobiliare di superficie commerciale lorda mq. 466.

Valore: mq. 466 x € 1.600,00 = Valore € **699.000,00** (diconsi € seicentonovantanovemila/00)

Valore che tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespite pignorato e dello stato manutentivo, può ritenersi congruo per l'immobile in questione.

A questo valore vanno tolti i costi relativi allo spostamento del gazebo e della messa in sicurezza della cantina per un totale di € 7.500,00.

Considerando che avendo il contratto di affitto scadenza il 31/5/2021, il valore del cespite sarà deprezzato in funzione dei mancati redditi futuri e godimento del bene da parte di un ipotetico aggiudicatario fino alla scadenza della locazione. Lo scrivente considera un anno di locazione pari a € 2.500,00 x 12 = € 30.000.000,00.

Si detrae quindi euro 37.500,00 da € 699.000,00 e restano € 661.500,00.

Il sottoscritto dichiara il valore della proprietà in questione è pari ad € 661.500,00 (diconsi seicentosessantunomilacinquecento/00).

Dopo aver determinato il valore del bene, **applico un abbattimento forfetario del 15%**, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva. Nella fattispecie non sono stati riscontrati vizi palesi. Quindi restano € 661.500,00 x 0,85=

€ 562.275,00 **diconsi**
cinquecentosessantadueeduecentosettantacinque/00.

Risposta al quesito n. 18

Quote del pignoramento.

L'immobile è pignorato per l'intero e per la piena proprietà.

Il sottoscritto inoltre ha inviato, entro il prescritto termine, copia dell'elaborato di stima compresi allegati a:



II CTU
Arch. Antonio Casi

