

TRIBUNALE DI AREZZO

**Esecuzione Immobiliare N. 84/2022 R.G.
G.I. Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

LE PARTI

BCC NPLS 2020 SRL



ELABORATO PERITALE

Io sottoscritta *Geom. Sara Del Corto*, nata a Pieve Santo Stefano il 3/12/1970, ivi residente in Località Ville di Roti – Ca' Cerchione N. 33/A, iscritta all'albo professionale dei Geometri della provincia di Arezzo al N. 1181, e all'albo dei C.T.U. al N. 1139, con studio in Pieve Santo Stefano (AR), Piazza Santo Stefano N. 2, ho ricevuto in data 31/08/2022 nomina quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella esecuzione immobiliare R.G. 84/2022; in data **01/09/2022** la sottoscritta ha prestato giuramento e dato inizio alle operazioni peritali, che nelle fasi salienti si sono svolte con il seguente calendario:

- 15/09/2022 verifiche catastali;
- 24/10/2022 accesso agli atti depositati e conservati presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Sansepolcro, con modalità telematica;
- 28/10/2022 approfondimenti documentazione catastale;
- 28/10/2022 accesso ai luoghi – non essendo presente la parte debitrice non è stato possibile accedere all'interno;
- 03/11/2022 ritiro certificazioni anagrafiche;
- 23/11/2022 accesso all'interno dei luoghi, rilievi metrici e fotografici;
- 15/05/2023 richiesta proroga deposito bozza elaborato peritale e autorizzato rinvio dell'udienza al 18/10/2023;
- 03/09/2023 rinvio d'ufficio dell'udienza al 27/02/2024;
- 24/01/2024 estrazione di ulteriore documentazione catastale;
- 25/01/20225 verifiche ipotecarie;
- 25/01/2024 verifica e ritiro di certificazioni anagrafiche aggiornate all'attualità.

Il Giudice dell'esecuzione, con nomina del 31/08/2022, ha affidato alla sottoscritta i seguenti incarichi:

- 1) **verifici**, prima di ogni attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli

- trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni delle ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni a senesi 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 assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

SVOLGIMENTO INCARICO 1)

Il fascicolo telematico contiene *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. N. 302/1998*, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia del 21 luglio 2022 nella quale risultano elencati gli immobili oggetto del pignoramento trascritto il 07/07/2022 al N. 9330 di formalità:

immobili posti in Comune di *Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora, Via Casa Prato N. 54* così censiti in Catasto Fabbricati:

intera quota di piena proprietà

Foglio 75 Particella 185 Sub 18 (ex particella 185 Sub 8) piano 2, categoria A/3 classe 2[^], vani 4,5 rendita € 207,54;

intera quota di piena proprietà

Foglio 75 Particella 185 Sub 5, piano Terra, categoria C/6, classe 4[^], mq 29, rendita € 104,84;

proporzionali diritti

Foglio 75 Particella 185 Subalterno 17, Bene Comune Non Censibile;

quota di 2/6 di piena proprietà

Foglio 75 Particella 185 Subalterno 15, categoria F/4, unità in corso di definizione;

quota di 2/6 di piena proprietà

Foglio 75 Particella 185 Subalterno 16, categoria F/4, unità in corso di definizione;

ed in Catasto Terreni:

quota di 2/16 di piena proprietà

Foglio 75 Particella 206, area rurale, della superficie di Ha 00.02.40;

- i beni oggetto di espropriazione risultano correttamente individuati in relazione sia ai dati catastali che a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti corrispondono alle certificazioni catastali fatta eccezione per l'area rurale censita in Catasto Terreni al **Foglio 75 Particella 206** la quale risulta intestata a terzi per la quota parziale di 250/1.000 e per la quale è necessario predisporre motivata **istanza di correzione dell'intestazione da presentare all'Agenzia del Territorio direzione Provinciale di Arezzo**;
- le note di trascrizione risultano corrette e non esistono servitù, vincoli o ulteriori iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento N. 1330/2022; l'Agenzia delle Entrate – Riscossioni risulta creditore verso il soggetto esecutato della complessiva somma di € 26.153,17, in data 04/05/2023 l'ente ha chiesto che tale importo venga ammesso a concorrere, secondo legge, alla distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare;
- sussiste la continuità delle trascrizioni del ventennio antecedente il pignoramento.

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

SVOLGIMENTO INCARICO 2)

Con accesso al servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate SISTER la sottoscritta ha richiesto:

- l'estratto di mappa catastale (**allegato 1**);
- L'elaborati dimostrativo dei subalterni (elenco e dimostrazione grafica) depositato in data 05/10/2012 Prot. AR0152819, ultimo in atti, relativo le unità immobiliari urbane censite al Foglio 75 Particella 185 Sub 18, 5, 17, 15 e 16 (**allegati 2 e 3**);
- le visure storiche delle unità immobiliari censite in C.F. al Foglio 75 Particella 185 Sub. 15 e 16, prive di planimetrie catastali in quanto

censite come unità in corso di definizione F/4 e come da normativa rappresentate solo negli elaborati di dimostrazione grafica dei subalterni di cui al punto precedente, (**allegati 4 e 5**);

- le visure storiche delle unità immobiliari censite in C.F. al Foglio 75 Particella 185 Sub. 18 e 5 e le relative planimetrie catastali depositate rispettivamente il 22/06/2004 Prot. AR0077020 ed il 18/06/1987 Prot. 412/87, ad oggi ultime planimetrie in atti, (**allegati 6 e 7**);
- le visure storiche del Bene Comune non Censibile censito in C.F. al Foglio 75 Particella 185 Subalterno 17 (**allegato 8**);
- le visure storiche della unità immobiliare censita in C.T. al Foglio 75 Particella 206, (**allegato 9**);
- con accesso agli atti effettuato attraverso il servizio telematico del Comune di Sansepolcro è stato reperito un unico titolo abilitativo che ha interessato la trasformazione della sola porzione abitativa e costituito dalla D.I.A. N. 1888/2005 presentata in data 16/03/2005, acquisita agli atti con Protocollo 2050003994, avente per oggetto opere di manutenzione straordinaria (**allegato 10**);
- nota di trascrizione del titolo di provenienza compravendita Rogito Notaio Giorgi Oscar in Sansepolcro del 04/01/1989 Repertorio 54507, registrato a Sansepolcro in data 23/01/1989 al Volume 9999 N. 43 e Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo in data 27/01/1989 al Registro generale N. 1512 e al Registro Particolare N. 1012 (**allegato 11**).

- 3) **rediga** elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso

(oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici o alberghieri – di alienabilità o di indivisibilità;

SVOLGIMENTO INCARICO 3)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni eseguiti sono le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria N. 1934** del 11/05/2006 a favore di Banca di Anghiari e Stia – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede ad Anghiari contro [REDACTED], per € 120.000,00, di cui € 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto a rogito notaio Fanfani Marco, in data 10/05/2006 Rep. 20101;
- **Ipoteca Volontaria N. 604** del 04/03/2011 a favore di Banca di Anghiari e Stia – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede ad Anghiari contro [REDACTED], per € 70.000,00, di cui € 35.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto a rogito notaio Fanfani Marco, in data 28/02/2011 Rep. 31296/11227;
- **Verbale di pignoramento immobili** UNEP presso TRIBUNALE DI AREZZO – nota di trascrizione del 07/07/2022 Registro particolare n. 9330 e Registro Generale n. 12495 a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L.;

in data 04/05/2023 l'Agenzia delle Entrate – Riscossioni che risulta creditore verso il soggetto eseguito della complessiva somma di € 26.153,17, ha presentato ricorso perché l'importo venga ammesso a concorrere, secondo legge, alla distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare (**allegato 12**).

Dalle verifiche effettuate sui beni eseguiti non risultano sussistere vincoli di alcuna natura, asservimenti, convenzioni, pesi o limitazioni d'uso.

- 4) **accerti** l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione, di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il

relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti relativi al bene pignorato;

SVOLGIMENTO INCARICO 4)

Sui beni esegutati non sussistono vincoli di natura condominiale, fatto salvo i proporzionali diritti sui beni comuni come individuati dalla legge, non risulta sia stato costituito condominio o nominato un amministratore di condominio; non risultano eventuali spese fisse di gestione, manutenzione o spese straordinarie già deliberate. Non risultano eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

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

SVOLGIMENTO INCARICO 5)

Non esistono diritti demaniali o usi civici, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. I diritti sui beni del debitore pignorato sono la intera piena proprietà sulle unità immobiliari censite in C.F. al **Foglio 75 Particella 185 Sub.18 e 5**; la quota proporzionale sul Bene Comune non Censibile **Foglio 75 Particella 185 Sub 17**; la quota di 2/6 di piena proprietà sulle unità in corso di definizione censite in C.F. al **Foglio 75 Particella 185 Sub 15 e 16**, la quota di 2/16 di piena proprietà sull'unità immobiliare censita in C.T. al **Foglio 75 Particella 206**, l'intestazione catastale di detta particella è errata ed incompleta, si rende necessario provvedere alla rettifica dell'intestazione che riporta il solo diritto di proprietà di terzi per una quota di 250/1000.

- 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 del Tribunale:
- a) L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultano da 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 restano a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziarie (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;

SVOLGIMENTO INCARICO 6)

Le formalità gravanti sul bene sono quelle elencate in risposta all'incarico di cui allo svolgimento dell'incarico 3); i costi per la cancellazione delle formalità esistenti sui beni eseguiti come indicati, a titolo meramente informativo e non vincolante, dall'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare sono i seguenti:

- per cancellazione pignoramento € 294,00
- per cancellazione ipoteca € 35,00 ciascuna
- per cancellazione ipoteca giudiziale € 94,00 per tasse e bollo oltre 0,5% dell'importo totale iscritto per un minimo di € 200,00

i costi complessivi stimati assommano ad € 1.500, importo massimo riscuotibile, in caso di restrizione la base imponibile è costituita dal minor valore tra quello dell'ipoteca ed il valore degli immobili liberati (prezzo di aggiudicazione).

Da verifica telematica dei RR.II. non risultano pendenze di cause relative a domande trascritte o altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento (**allegato 13**).

Dal confronto tra la documentazione acquisita con accesso agli atti depositati e conservati presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Sansepolcro in data 21/10/2022 e lo stato dei luoghi rilevato con sopralluogo del 23/11/2022 posso riferire che l'edificio è di remota epoca di costruzione – antecedente al 1° settembre 1967, e che la sola porzione abitativa posta a piano secondo è stata

oggetto di manutenzione straordinaria, giusta D.I.A. 1888/2005 del 16/03/2005 Prot. 20050003994. La documentazione attestante lo stato legittimo dell'immobile è costituita dagli elaborati grafici "*pianta stato attuale e modificato*" del solo piano "*secondo - sottotetto*" facente parte integrante della citata D.I.A. 1888/2005; dove la rappresentazione grafica delle opere risulta non conforme quanto alla presenza di opere interne (pareti divisorie) e all'altezza utile interna che risulta inferiore a quella prevista nel titolo abilitativo. Non risultano rappresentate le piante del locale accessorio a piano terra, pertanto, ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del d.p.r.380/01, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto e nella fattispecie quello desumibile dalle planimetrie catastali depositate il 18/06/1987 Prot. 412/87, la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare risulta non conforme allo stato dei luoghi per la realizzazione all'interno del locale di un vano destinato a servizio igienico-lavanderia. Si rimanda allo svolgimento del successivo incarico 11).

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

SVOLGIMENTO INCARICO 7)

In prima convocazione presso luoghi in data 28/10/2022 come costatato dal Dott. Cipolli Matteo incaricato del custode giudiziario I.V.G. in loco non fu *rinvenuto alcuno di parte debitrice* e le operazioni sono state rinviate al 23/11/2022 giorno in cui, alla presenza del debitore esecutato, è stato possibile accedere ai luoghi. L'immobile pignorato è costituito da un appartamento mansardato posto al piano secondo di un edificio di maggior consistenza, originariamente adibito ad

abitazioni rurali ed annessi, ubicato in zona periferica del comune di Sansepolcro a margine della Zona Industriale Santa Fiora. L'edificio a volume compatto e copertura a quattro falde, realizzato in muratura mista, pietra e mattoni, con alcuni solai originari in legno e laterizio ed altri sono rifatti in latero-cemento, nel tempo ha subito vari interventi modificativi parziali che hanno comportato alterazioni architettoniche e funzionali significative. L'originaria corte esterna è stata frazionata in più parti ed è accessibile dalla strada pubblica attraverso un relitto di strada del quale non è stato possibile risalire alla proprietà. L'appartamento è completato da: garage pertinenziale posto a piano terra, porzioni di scala comune, diritti su scala - bene comune e quota di proprietà su area scoperta esterna. Le unità immobiliari sono poste in comune di Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora, Via Casa Prato al civico 54, senza interni, Piano Terra e Secondo:

- APPARTAMENTO posto al piano secondo con accesso dall'area scoperta comune e attraverso ingresso, rampe di scala e disimpegno comuni. E' composto da zona giorno, disimpegno, servizio igienico, una camera singola, una camera matrimoniale, collegata da scala interna una piccola soffitta dove è installata la caldaia ed è presente un abbaino per accedere alla copertura. Le finiture sono modeste, con pavimenti in parquet, ad esclusione del servizio igienico dove pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, infissi in legno e dotazioni impiantistiche essenziali – impianto elettrico, idro-sanitario e termico. Nella zona giorno è presente un camino. Lo stato di conservazione è mediocre, sono visibili affioramenti di umidità in alcuni punti del soffitto dell'appartamento;
- GARAGE a piano terra con accesso dall'area scoperta comune, al suo interno è stato realizzato un servizio igienico-lavanderia, completa la consistenza del garage una piccola area scoperta con accesso da parti comuni, sedime di una piccola porzione di fabbricato da tempo demolito. Le finiture del garage e del servizio igienico-lavanderia

sono scadenti così come lo stato manutentivo, gli impianti sono limitati all'impianto elettrico e idro-sanitario. All'interno sono presenti elementi impiantistici facenti capo ad unità immobiliari di proprietà terze (parimente alcune componenti impiantistiche a servizio dei beni eseguiti sono ubicati in fondi di proprietà altrui).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

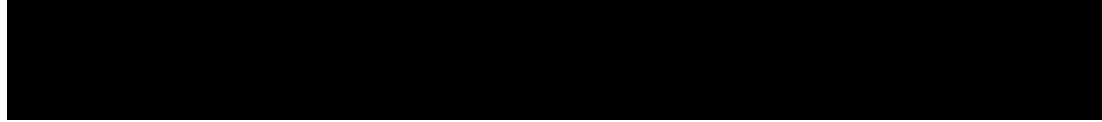
		SUPERFICIE UTILE NETTA E MURI PERIMETRALI	INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
		Mq.	%	Mq.
ABITAZIONE	VANI ABITAZIONE Hm < 2,40 ml	94,85	75	71,18
	VANI ACCESSORI SOFFITTA Hm < 2,40 ml	3,10	35	1,08
	GARAGE E BAGNO	35,50	50	17,75
	RESEDE ESCLUSIVO	17,50	10	1,75
Sommano Mq.				91,76

La superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva del garage pertinenziale e del resede esclusivo, è di mq. 91,76. I locali di abitazione sono posti al di sotto della copertura, le altezze utili interne seguono le pendenze delle falde e vanno da un minimo di ml 1,90 ed un massimo di ml. 3,00, fatta salva la zona centrale dell'appartamento che presenta una controsoffittatura in piano con altezza utile di ml 2,75 circa; l'altezza utile media (calcolata come rapporto tra il volume utile e la superficie utile calpestabile) è pari a ml 2,50 circa; l'altezza utile interna del garage è di ml. 2,95 per il vano principale e ml. 2,25 per il bagno.

Per quanto riguarda la superficie commerciale delle unità in corso di definizione F/4 le stesse sono state catastalmente costituite in data 22/06/2004 quale scorporo di porzione di scala comune e ad oggi risultano a servizio di una pluralità di unità immobiliari. La categoria catastale F/4 viene attribuita a immobili non suscettibili di produrre reddito proprio, ma inventariati per finalità tipicamente civilistiche, nella fattispecie per la definizione della estensione di parti comuni.

Trattandosi quindi di porzioni di unità immobiliari non suscettibili di produrre reddito proprio e che individuano parti comuni si omette il calcolo della loro superficie commerciale, si ravvisa altresì la necessità di provvedere alla variazione catastale delle stesse per ricondurle alla loro effettiva consistenza di beni comuni non censibili.

Le porzioni immobiliari sono esposte a Nord-Est, Nord-Ovest e le condizioni di manutenzione sono mediocri I confinanti sono: spazi condominiali,



salvo altri.

I dati attuali rilevati in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro sono:

Foglio 75, Particella 185, Sub 18, Categoria A/3, classe 2[^], consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 89 mq, Rendita €207,54
Indirizzo Frazione Santa Fiora N. 54, Piano 2

Foglio 75, Particella 185, Sub 5, Categoria C/6, classe 4[^], consistenza 29 mq, superficie catastale 29 mq, Rendita € 104,84
Indirizzo Frazione Santa Fiora, Piano T

Foglio 75, Particella 185, Sub 17, Bene Comune Non Censibile
Indirizzo Frazione Santa Fiora N. 54, Piano 1-2

Foglio 75, Particella 185, Sub 15, categoria F/4 (unità in corso di definizione)
Indirizzo Frazione Santa Fiora N. 54, Piano T-1

Foglio 75, Particella 185, Sub 16, categoria F/4 (unità in corso di definizione)

Indirizzo Frazione Santa Fiora Piano 1

I dati attuali rilevati in Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro sono:

Foglio 75, Particella 206, Qualità Area Rurale, Superficie Ha 00 are 02 ca 42, senza rendita

l'annotazione in calce alla visura catastale indica un diritto alla cisterna num 138 del foglio 75, tale particella risulta soppressa in data 14/02/1992

Il debitore non è titolare di ulteriori **beni comuni non pignorati** messi a servizio dei beni pignorati.

8) **accerti** la conformità tra le 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 consenta la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in questo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

SVOLGIMENTO INCARICO 8)

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel verbale di pignoramento.

9) **proceda**, previa segnalazione del 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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

SVOLGIMENTO INCARICO 9)

Al fine di conseguire la piena conformità catastale dei beni eseguiti è necessario eseguire le attività sotto elencate:

- Correzione intestazione catastale Catasto Terreni Foglio 75 Particella 206 la quale non riporta le quote di proprietà sul bene del debitore

esecutato, l'istanza dovrà essere presentata attraverso il servizio online dell'Agenzia delle Entrate "Contact Center", il costo della correzione comprensivo di bolli e diritti è stimato in € 150,00;

- Variazione catastale per corretta rappresentazione dei beni oggetto di pignoramento, elaborata con la procedura DOCFA 4.00.5, presentata con il servizio telematico SISTER : **Foglio 75, Particella 185, Sub 18** variazione per modifica distributiva interna giusta D.I.A. 1888/2005 con eventuale accorpamento del B.C.N.C. Subalterno 17; Foglio 75; **Particella 185, Sub 5** variazione per modifica distributiva interna per opere realizzate in assenza di titolo edilizio; il costo della variazione catastale comprensivo di bolli, tributi e diritti è stimato in € 800,00;
- Variazione catastale per soppressione delle categorie in corso di definizione F/4 e costituzione di Beni Comuni non Censibili, elaborata con la procedura DOCFA 4.00.5 presentata con il servizio telematico SISTER: **Foglio 75, Particella 185, Sub 15 e 16** il costo della variazione catastale correzione comprensivo di bolli, tributi e diritti è stimato in € 300,00, questa operazione di aggiornamento coinvolge anche gli altri proprietari aventi diritto diversi dal debitore esecutato.

Il costo complessivo delle operazioni di aggiornamento catastale assomma ad € 1.250,00 a cui aggiungere gli oneri di Cassa Geometri nella misura del 5% per un totale complessivo di € 1.312,50 (non sono dovuti gli oneri dell'IVA in quanto la sottoscritta esercita in regime forfettario).

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

SVOLGIMENTO INCARICO 10)

Il Regolamento Urbanistico Vigente approvato con D.C.C. N. 62 del 31/05/2014, attraverso l'analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940 - SCHEDA **17 R 11/a** attribuisce all'edificio *Scarso Valore Architettonico*, l'area limitrofa è classificata come *Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali*.

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

SVOLGIMENTO INCARICO 11)

I beni oggetto di pignoramento non risultano conformi ai titoli abilitativi esistenti e non risulta l'esistenza di dichiarazione di agibilità. Le irregolarità riscontrate consistono in:

- variata altezza utile interna dell'appartamento e realizzazione di un controsoffitto;
- realizzazione di un divisorio nell'appartamento;
- realizzazione di un locale adibito a servizio igienico-lavanderia all'interno del garage.

Le altezze utili interne dell'appartamento previste nell'elaborato grafico facente parte integrante la D.I.A. 1888/2005 sono minori di quelle rilevate in loco. Tali variazioni di altezza in parte eccedono il 2% fissato dall'art. 198 della L.R.T. 65/14 che definisce le *tolleranze di costruzione*, pertanto tale irregolarità costituisce violazione edilizia per la quale ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/14 può essere ottenuta la sanatoria.

La realizzazione del divisorio nell'appartamento costituisce opera interna e non comportando violazione della disciplina urbanistica, non pregiudicando l'agibilità della porzione immobiliare, rientra nella definizione di *tolleranze di costruzione* fissata dal comma 3 dell'art. 198 della L.R.T. 65/14, tali tolleranze di costruzione, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, possono

essere dichiarate da tecnico abilitato con asseverazione da allegare agli atti aventi per oggetto il trasferimento di diritti reali.

La realizzazione del servizio igienico all'interno del garage costituendo intervento modificativo necessitava di titolo edilizio, nella fattispecie risultando l'intervento conforme alla disciplina urbanistica, ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/14 può essere ottenuta la sanatoria.

Ciò premesso gli abusi riscontrati sono sanabili.

Dalla verifica effettuata presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Sansepolcro non risultano presentante istanze di condono.

I costi stimati per l'ottenimento della sanatoria delle opere abusive ammontano ad € 2.000,00 per sanzioni amministrative, salvo diversa valutazione da parte dell'Settore Edilizia Privata del Comune di Sansepolcro, e ad € 2.600,000 per onorario e spese anticipate a cui aggiungere gli oneri di Cassa Geometri nella misura del 5% per un totale complessivo di € 2.730,00 (non sono dovuti gli oneri dell'IVA in quanto la sottoscritta esercita in regime forfettario).

- 12) **accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza e l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Proceda altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata da terzi in difetto dei titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti, ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

In caso di beni di natura agricola, 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.

SVOLGIMENTO INCARICO 12)

L'immobile è occupato dal solo debitore esecutato, [REDACTED] quale abitazione principale, come da certificato di residenza storico e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 25/01/2024 (**allegato 14**).

- 13) **alleghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'attestato 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 convezione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

SVOLGIMENTO INCARICO 13)

Si allega certificato di stato civile libero del debitore esecutato rilasciato dal comune di Sansepolcro in data 25/01/2024 (**allegato 14**).

- 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 a favore del coniuge assegnatario);

SVOLGIMENTO INCARICO 14)

L'immobile è occupato dal solo debitore esecutato che risulta di stato civile libero.

- 15) **precisi** le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alle vigenti normative, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

SVOLGIMENTO INCARICO 15)

A servizio dei beni pignorati sono presenti l'impianto elettrico e quello idro-sanitario, mentre l'impianto termico serve il solo appartamento, tutti di imprecisata epoca di realizzazione ed in mediocre stato di conservazione; per gli stessi non è stata reperita alcuna certificazione di conformità. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio di maggior consistenza che non è mai stato interessato da un intervento sistematico di ristrutturazione così che gli impianti hanno subito solo trasformazioni parziali tanto da risultare promiscui tra le varie unità immobiliari e

funzionalmente privi di indipendenza. L'appartamento è servito da impianto elettrico realizzato con conduttori in rame posti sotto traccia verosimilmente modificato e integrato in occasione della realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria del 2004, e da impianto idro-termo-sanitario alimentato a metano con caldaia murale a metano posta nel sottotetto e radiatori, integrato da camino posto nella zona giorno, l'impianto termico non risulta censito nel catasto regionale degli impianti termici né sulla caldaia né sul camino risultano apposti i prescritti contributi (bollino) di controllo dei rapporti di efficienza energetica RCEE.

Nel garage è presente l'impianto elettrico che in parte risulta realizzato con conduttori a vista ed in parte con cavi posti su apposita tubazione in PVC; mentre nel servizio igienico l'impianto risulta sotto traccia. L'autoclave che mette in pressione l'impianto idrico dell'appartamento è ubicata in un locale di terzi, così come la linea principale di distribuzione. Nel garage del debitore esecutato è invece installata la caldaia a metano e la relativa rete di principale distribuzione dell'impianto termico che serve la proprietà di terzi. I reflui sono smaltiti nella rete comune del complesso edilizio. Gli impianti non risultano a norma, vista la complessità della distribuzione delle reti tecnologiche e la promiscuità con le unità limitrofe senza un adeguato approfondimento non è possibile stabilire i costi di un eventuale adeguamento.

- 16) **dica** se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessiva frammentazione dei lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti idrico, elettrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre

che i relativi dati catastali (ad es.:lotto 1; appartamento ubicato in ..., censito ..., con terreno ubicato in ..., censito ..., ecc.);

SVOLGIMENTO INCARICO 16)

Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto costituiscono un compendio unico essendo il garage pertinenza dell'abitazione la vendita separata farebbe venire meno i prescritti requisiti di spazi per parcheggio privato come disciplinato dalla L. 122/89.

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

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

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

SVOLGIMENTO INCARICO 17)

Per la determinazione del valore dell'immobile la sottoscritta adotta il procedimento sintetico comparativo con beni simili per caratteristiche, ubicazione, e stato di conservazione, oggetto di recente compravendita nel mercato immobiliare di Sansepolcro che la sottoscritta ben conosce ed assegna il seguente valore:

SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Vedi incarico 7)</i>	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
mq 91,76	€/mq 840,00	= € 77.078,40

che si arrotonda ad **€ 77.000,00** (diconsi euro settantasettemila/00).

La valutazione è in linea con le quotazioni OMI pubblicate dall’Agenzia delle Entrate le quali forniscono indicazioni di valore di larga massima, risulta leggermente inferiore ma le quotazioni semestrali pubblicate dall’Agenzia delle Entrate sono riferite ad abitazioni civili con stato conservativo normale, mentre i beni esegutati si trovano in stato conservativo mediocre

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: AREZZO
Comune: SAN SEPOLCRO
Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLE FRAZIONI, ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE
Codice zona: RI
Microzona: 5
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1100	L	2,9	3,8	L
Box	Normale	510	750	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1150	1400	L	3,5	4,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Al valore di stima così ottenuto si applica le seguenti riduzioni:

- riduzione forfettaria del 15% per l'assenza *della garanzia dei vizi* € 12.000,00
- spese per sanatoria edilizia e aggiornamenti catastali € 6.042,50
- Sommano € 18.042,50**

Il valore dell'immobile posto Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora, Via Casa Prato N. 54, costituito da un appartamento, garage di pertinenza, utilità comuni e quote di proprietà su rampe scale e area scoperta, ridotto per l'assenza della garanzia dei vizi, decurtato dei costi per sanatorie e aggiornamenti catastali è pertanto pari a € 58.957,50 che si arrotonda a:

€ 59.000,00 (diconsi euro cinquantanovemila).

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

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

SVOLGIMENTO INCARICO 18)

Non ricorre il caso.

- 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 per l'intero;

SVOLGIMENTO INCARICO 19)

Non ricorre il caso.

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

SVOLGIMENTO INCARICO 20)

Non ricorre il caso.

Pieve S. Stefano, lì 14/02/2024

Il C.T.U. Geom. DEL CORTO Sara