

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Procedura immobiliare R.G.E. n. 179/2021

La sottoscritta geometra Miria Bianchi, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo Via XXV Aprile 6, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 245/2020 dal G.E. dott.ssa [REDACTED] e incaricata di redigere relazione tecnica estimativa dell'immobile oggetto della suddetta procedura, redige quanto di seguito:

Premessa

L'immobile interessato è posto nel Comune di [REDACTED], Via [REDACTED], per il quale risulta proprietario per l'intera quota il sig. [REDACTED].

In data 12/07/2022 mi sono recata presso gli uffici del Comune di [REDACTED] per visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Nel medesimo giorno, insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (IVG) ho effettuato sopralluogo presso le unità immobiliari in oggetto.

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 nei 20 anni antecedenti 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 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”*



Risposta quesito n. 1

La documentazione estratta dal portale "pda-cancelleria telematica" consiste in:

- . certificazione notarile a firma del Dottor [REDACTED]
- . estratto di mappa catastale
- . note di accettazione eredità (per la continuità delle trascrizioni sul ventennio)

La documentazione da me acquisita è la seguente:

- . visure ipotecarie aggiornate alla data odierna
- . visure catastali attuale e storiche
- . elaborato planimetrico particella 406 (resede comune) ed elenco immobili
- . planimetria catastale, elaborati grafici, atti provenienza

La corretta individuazione dei beni fra dati catastali e registri immobiliari, nonché la regolare continuità delle trascrizioni, risulta verificata.

Quesito n. 2

"provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, 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."

Risposta quesito n. 2

Con riferimento **alla prima parte del quesito**, ho provveduto ad acquisire:

- Planimetria dell'immobile oggetto dell'esecuzione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], estratto di mappa in scala 1:200, elenco immobili particella [REDACTED], visura storica immobile, il tutto unito alla presente come **Allegato numero 1**
- ultimo elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] set [REDACTED] **Allegato numero 2**
- copia integrale dell'atto di acquisto a rogito Dott. [REDACTED], rep [REDACTED] del [REDACTED], con cui il signor [REDACTED], acquista l'intera proprietà dell'immobile. **Allegato 3**

Quesito n. 3

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

Risposta quesito n. 3

- a) Di seguito, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, lo stesso è unito alla presente come **Allegato numero 4**

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del 26/11/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 22/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]



Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 22/07/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 22/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED].
2. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 27/11/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

8. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale, [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

10. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- b)** non risultano essere presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria
- d)** dalla documentazione prodotta non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- e)** dalla documentazione prodotta, e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio dello stato Civile del comune di [REDACTED] e del comune di [REDACTED], il signor [REDACTED] e risulta sposato in regime di separazione dei beni e non risultano convenzioni matrimoniali;
- f)** durante il sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto, risulta locato con regolare contratto di affitto registrato presso l'ufficio territoriale di [REDACTED] in data 21/05/2021 al n. [REDACTED] serie [REDACTED] codice identificativo [REDACTED], inoltre, dalla documentazione prodotta dal comune di [REDACTED] [REDACTED] ufficio di anagrafe, alla data del [REDACTED], l'immobile risulta abitato dai signori [REDACTED]



Allego certificato di stato di famiglia ed estremi registrazione atto di affitto. **Allegato numero 5**

g) dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risulta assegnazione della casa coniugale.

h) l'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Quesito n. 4

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

Risposta quesito n. 4

In risposta al quesito, dopo aver contattato l'attuale Amministratore di condominio, condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta:

che il signor [REDACTED] proprietario dell'immobile sub [REDACTED] p.la [REDACTED] foglio [REDACTED], ha un debito nei confronti del condominio alla data odierna pari a [REDACTED] euro.

Che le spese di gestione per l'anno 2021-2022 ammontano a [REDACTED] euro. **Allegato numero 6**

Quesito n. 5

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

Risposta quesito n. 5

Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza non risultano sussistere oneri di affrancazione, riscatto o diritti demaniali.

Quesito n. 6

*“riferisca dell'esistenza di **formalità, vincoli e oneri** che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

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

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

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

- le iscrizioni;*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*



- le difformità urbanistico-catastali.”

Risposta quesito n. 6

- a) L'immobile oggetto della presente risulta gravato da contratto di affitto con durata quadriennale (rinnovabile) e decorrenza in data [REDACTED], registrato presso l'ufficio territoriale di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] codice identificativo [REDACTED], pertanto, essendo registrato in data anteriore la trascrizione del pignoramento, [REDACTED] è opponibile alla procedura esecutiva in atto.
- b) In riferimento ai vincoli e oneri che saranno cancellati:
- **ISCRIZIONE del 30/11/2009** - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale NOTARO ROBERTA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - **ISCRIZIONE del 11/03/2016** - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 - **TRASCRIZIONE del 04/10/2021** - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- c) I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990
- d) Ho riscontrato un'impresione sulla planimetria catastale, presentata in data [REDACTED], in quanto le aree esterne definite passaggio a comune e identificate sull'estratto di mappa come particella [REDACTED], con la presentazione dell'elaborato planimetrico in data [REDACTED] protocollo [REDACTED] vengono definite come [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED] così come nell'elenco immobili.

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche

Quesito n. 7

“descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, 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.)”

Risposta quesito n. 7

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente è un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato ed è composto da più unità immobiliari abitative e commerciali, quest'ultime poste a piano terra lungo la viabilità principale via Venezia.

È inserito in zona centrale della cittadina di [REDACTED], zona commercialmente attiva.

L'appartamento in oggetto corredato da cantina e locale sottoscala a piano seminterrato, si sviluppa a piano primo, sulla parte retrostante del fabbricato rispetto alla viabilità principale [REDACTED] e si raggiunge tramite accesso condominiale dal civico [REDACTED]. La scala che raggiunge il piano del quartiere è una scala condominiale e raggiunge anche il piano seminterrato.

L'appartamento si compone di: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno, due ripostigli e un terrazzo al quale si accede dal vano cucina.

L'altezza dei vani è ml 3,00

Le finiture dell'appartamento in oggetto sono realizzate con tinteggiatura e rivestimenti in ceramica per quanto riguarda le pareti dei vani e dei bagni, gres porcellanato e ceramica per i pavimenti.



Nel complesso l'appartamento risulta in buono stato manutentivo i locali sono ampi e ben areati le finiture di buona qualità, si nota che l'appartamento è stato oggetto di recente ordinaria manutenzione.

Non sono stati rilevate rilavate fessurazioni nei solai e nelle pareti, pertanto, ritengo non vi siano problemi strutturali né problemi di infiltrazione.

Gli impianti, elettrico e termico presenti nell'appartamento (ivi compresi quelli condominiali) sono stati realizzati sottotraccia e risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile pertanto non conformi alle normative vigenti.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera semplice, di vecchia fattura e non rispondono ai requisiti energetici attuali.

L'immobile oggetto della presente è corredato da aree a comune, scale di accesso all'appartamento e al seminterrato passaggi interni ed esterni.

I passaggi esterni a comune sono identificati catastalmente con la particella ■■■ sub ■■ e ■■ definiti bene comune non censibile.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento sia alle planimetrie che alle misure rilevate in sede di sopralluogo.

Calcolo superficie commerciale

L'unità immobiliare in oggetto, costituente un unico lotto ha la seguente superficie commerciale:

unità immobiliare	piano	destinazione	superficie lorda	coeff. di rettifica	superficie commerciale
Sub. ■■, p.lla ■■, F. ■■	S1	cantina	11,25 mq	50%	5,62 mq
	S1	Locale sottoscala	10,50 mq	30%	3,15 mq
	1	Appartamento	127,00 mq	100%	127,00 mq
totale superficie commerciale					135,77 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AROTONDATA					135,00 mq

Allego documentazione fotografica dell'appartamento e dell'esterno del fabbricato. **Allegato numero 7**

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, 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 sono erronei ma consentono 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.”*

Risposta quesito n. 8

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata con i dati contenuti nell'atto di pignoramento non risultano difformità e l'immobile risulta individuabile.

Quesito n. 9



“proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.”

Risposta quesito n. 9

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non è stata rilevata alcuna difformità importante se non che il resede comune esterno, o meglio i passaggi a comune così come definiti in planimetria, sono catastalmente individuati con la particella ■■■ sub ■■ e ■■ come rappresentato nell'elaborato planimetrico della particella ■■■ e nell'elenco immobili della particella ■■■ foglio ■■. **Allegato numero 8**

Quesito n. 10

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

Risposta quesito n. 10

Il fabbricato è urbanisticamente inserito in zona TC ovvero tessuto della città consolidata considerato, ai sensi del D.M. 1444/1968, zona territoriale omogenea “B”. Più specificatamente in TCS, tessuto consolidato a scacchiera, per il quale sono previsti dall'NTA del Regolamento Urbanistico i seguenti interventi:

“19.1 Tessuto a scacchiera (TCS)

- 1. In queste aree la regola morfologica di insediamento è data dall'allineamento stradale del tessuto e non sono ammesse alterazioni della maglia viaria.*
- 2. In queste aree possono essere eseguiti gli interventi diretti ed indiretti di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 19, con relative prescrizioni e limitazioni, nonché quelli riassunti nel quadro sinottico di cui al comma 11 dello stesso articolo. Eventuali sostituzioni edilizie, edificazioni di completamento e interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché tutti gli interventi di tipo indiretto, devono conformarsi agli allineamenti sia planimetrici che altimetrici degli edifici circostanti e non sono ammesse modifiche della maglia viaria.”*

Essendo il resede del fabbricato inferiore a 5000 mq non è richiesto 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 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 60 della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*

Risposta quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune ■■■■■■■■■■ e dopo il sopralluogo eseguito in data 12/07/22 risulta quanto di seguito riportato.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è porzione di maggior fabbricato abitativo, costruito con licenza edilizia ■■■■ del ■■■■■■■■■■ e per il quale è stata rilasciato il ■■■■■■■■■■ abitabilità.

Per l'unità immobiliare in oggetto, è stata presentata attestazione di conformità ai sensi dell'art.140 della



L.R.T. 1/05 in data [REDACTED] prot. [REDACTED] per la quale il Comune di [REDACTED] ha rilasciato concessione in data [REDACTED] n. [REDACTED].

Quesito n. 12

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

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

Risposta quesito n. 12

L’immobile oggetto della presente esecuzione è occupato dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] entrambi residenti al civico [REDACTED] lettera [REDACTED] di via [REDACTED], in forza del contratto di affitto, registrato presso l’ufficio territoriale di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] codice identificativo [REDACTED].

Quesito n. 13

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

Risposta quesito n. 13

In relazione allo stato civile del signor [REDACTED], ho provveduto ad effettuare indagini presso l’ufficio anagrafe del Comune di [REDACTED], dal quale è emerso quanto di seguito riportato:

- Il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED], si è coniugato con la signora [REDACTED], nata [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], matrimonio celebrato nel comune di [REDACTED] in [REDACTED] – atto n. [REDACTED] - parte [REDACTED] - serie [REDACTED] - anno [REDACTED] e che con atto del [REDACTED] repertorio [REDACTED] registrato [REDACTED] il [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED], i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si allega estratto per riassunto del matrimonio. **Allegato numero 9**

Quesito n. 14

“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se so stesso è stato trascritto in favore del



coniuge assegnatario);”

Risposta quesito n. 14

Non si presenta il suddetto caso

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;”

Risposta quesito numero 15

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento è dotato di impianto idrico, termico ed elettrico, è presente una caldaia da interni collocata nella zona cucina, alimentata a metano per la produzione di acqua calda per il riscaldamento e i sanitari.

L'impianto termico è classico con elementi radianti (termosifoni).

Non sono state reperite nessun tipo di certificazioni, sicuramente gli impianti risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, pertanto, anche se ben funzionanti ad oggi non conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Per renderli conformi è raccomandabile eseguire un sopralluogo con un tecnico specializzato in impianti valutare quali interventi effettuare e stilare un preventivo di spesa.

Quesito n. 16

“dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Risposta quesito numero 16

In risposta al quesito ritengo il bene non divisibile.

Quesito n. 17

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa



decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

Risposta quesito numero 17.

La vendita del bene pignorato riguarda l'intera quota di proprietà

In funzione del quesito ritengo opportuno utilizzare il criterio di stima a "valore di mercato", secondo la metodologia sintetica comparativa.

Nella zona in cui è inserito l'immobile, zona commercialmente attiva, ho individuato delle vendite nel biennio 2019-2021, per immobili con medesime caratteristiche di consistenza e finiture, dalle quali ho scaturito un prezzo di vendita per superficie commerciale pari a 1100/1250 euro/mq

Determinazione valore di mercato

Sulla base della superficie commerciale di cui alla tabella dei dati metrici sopra riportata, ritengo che il più probabile valore di mercato, per la piena proprietà non gravata da diritti e, avuto riguardo dello stato di conservazione, manutenzione e la collocazione dell'immobile, sia:

$$€ 1.250,00 \times \text{mq } 135,00 = 168.750,00 \text{ euro}$$

Abbattimento forfettario

Al valore della piena proprietà libera da vincoli determinato in euro 168.750,00, applico, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la zona in cui è inserito l'immobile, un abbattimento forfettario pari al 10%, pertanto, il valore della piena proprietà è pari:

$$€168.750,00 - 10\% = 151.875,00 \text{ euro approssimato per difetto in euro } 150.000,00$$

Valore dell'immobile € 150.000,00 (cento cinquantamila/00)

Quesito n. 18

"se l'immobile è pignorato solo pro quota:

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

Risposta quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito il bene in oggetto non è divisibile e del resto ciò non si rende necessario date le modalità della procedura esecutiva in atto.



Quesito n. 19

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

Risposta quesito n. 19

Non si presenta il suddetto caso

Quesito n.20

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

Risposta quesito n. 20

Non si presenta il suddetto caso

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Arezzo lì, 12 settembre 2022

IL C.T.U

Geometra Miria Bianchi

Allegati:

- | | |
|------------|--|
| Allegato 1 | Estratti catastali |
| Allegato 2 | Elaborato grafico allegato all'ultima concessione in sanatoria |
| Allegato 3 | Atti di provenienza |
| Allegato 4 | Ispezioni ipotecarie |
| Allegato 5 | Certificato di stato di famiglia ed estremi registrazione contratto di affitto |
| Allegato 6 | Estratto posizione condominiale |
| Allegato 7 | Documentazione fotografica |
| Allegato 8 | Elaborato planimetrico ed elenco immobili aree comuni |
| Allegato 9 | Estratto riassunto matrimonio |

Arezzo lì, 12 settembre 2022

IL C.T.U

Geometra Miria Bianchi

