

Esecuzione immobiliare

R.G.E. 195/2021

G.E. dott.ssa Lucia Bruni

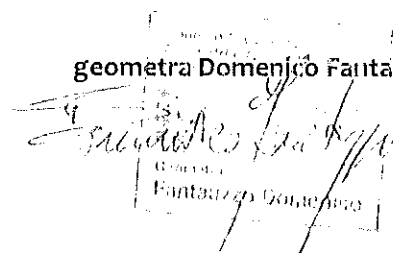
Promossa da

Contro

Arezzo, 07 giugno 2023

Il Tecnico

geometra Domenico Fantauzzo



geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



1. Premessa

Il sottoscritto geometra Domenico Fantauzzo, residente in Arezzo, via Vittorio Bottego, 10, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n. 1218, con studio in Arezzo via Vittorio Bottego n 10, in data 12 gennaio 2023 ha ricevuto la nomina dal Giudice delle Esecuzioni Dr.ssa Lucia Bruni, quale Esperto nella Esecuzione Immobiliare n. 195/2021 promossa da *[redacted]* contro *[redacted]* + 1 contro *[redacted]*.
In data 16 gennaio 2023 il sottoscritto ha trasmesso la propria accettazione all'incarico.

2. Incarico e quesiti

Il giudice dell'Esecuzione ha affidato all'Esperto Stimatore il seguente incarico:

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 avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga 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;

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

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

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

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari)

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

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

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

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e 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 ancorché erronei consentono comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



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 combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore 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;

assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



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

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

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

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



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

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

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

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

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

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento, e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario I.V.G.

Precisa altresì che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode.

Il Giudice dispone che l'esperto:

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



- estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili, e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;
- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare e indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo email perizie.ivg@gmail.com.;
- ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);
- depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):
 - a) il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegli sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - b) attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



3. Svolgimento dell'incarico

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto dopo avere esaminato la documentazione in atti ha provveduto ad acquisire sia copia del titolo di provenienza dei beni oggetto di pignoramento, che le relative note di trascrizioni, iscrizione.

Successivamente ha effettuato delle indagini presso il Comune di Arezzo e presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, provvedendo a estrarre copia della documentazione tecnica necessaria all'espletamento dell'incarico, in particolare copia della Concessione Edilizia e certificati di Abitabilità e copia delle planimetrie catastali e visure; Infine ha richiesto all'amministratore del condominio " " la certificazione sulla regolarità dei pagamenti da parte della sig. " ".

In data 22 maggio 2023, su convocazione del Custode Immobiliare nella persona del c. " " , ha provveduto ad effettuare un sopralluogo sui beni oggetto di valutazione, nel corso del quale ha verificato: la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia e quelle depositate presso l'agenzia del Territorio; le condizioni generali del bene da valutare.

Il sottoscritto sulla scorta degli elementi acquisiti, risponde a quanto richiesto dal Giudice.

4. Risposte ai 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 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*

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



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 avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Esaminato il Certificato Notarile sostitutivo dal Notaio Antonio Trotta Notaio in Pavia e Vigevano, non sono state rilevate irregolarità e/o anomalie .

Ad integrazione e completamento della documentazione si allegano i seguenti documenti aggiornati:

- Visura catastale; (allegato 1)
- Note della Conservatoria dei RR.II. di Arezzo; (allegato 2)

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

- a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Si allega la seguente documentazione:

- Planimetria catastale; (allegato 1)
- Planimetria depositata in Comune; (allegato 3)
- Copia del titolo di provenienza; (atto di acquisto del 19 settembre 2003 – all. 4)

3) *predisponga 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*

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli già rilevati e descritti nelle Certificazioni in atti:

1. TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA del 05/10/1984 – Registro Particolare 9297

Pubblico ufficiale dott. Dario Basagni Repertorio 51988/15733 del 27/09/1984

Soggetti A favore

-

Soggetto Contro

Immobili

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.lla 881 sub. 16 - 8

2. TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA del 21/09/1998 – Registro Particolare 8792

Pubblico ufficiale dott. Fabrizio Pantani Repertorio 68241 del 09/09/1998

Soggetti A favore

-

Soggetto Contro

- (

Immobili

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.lla 881 sub. 2 categoria A/4 vani 3,5

3. TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA del 26/09/2003 - Registro Particolare 12987 Registro Generale 19329; Atto Notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Repertorio 137574/38149 del 19/09/2003;

Soggetti a favore (

Soggetti contro

-

Immobili

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.lla 881 sub. 16 categoria A/3 vani 6; Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.lla 881 sub. 8 categoria C/6 consistenza 12 mq;

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



4. TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA del 26/09/2003 - Registro Particolare 12988 Registro Generale 19330; Atto Notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Repertorio 137574/38149 del 19/09/2003;

Soggetti a favore (

Soggetti contro

Immobili

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 2 categoria A/4 vani 3,5;

5. ISCRIZIONE IPOTECARIA del 26/09/2003 - Registro Particolare 3537 Registro Generale 19331 Atto Notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Repertorio 137575/38150 del 19/09/2003; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Soggetti a favore

Soggetti contro

Immobili

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 16 categoria A/3 vani 6;

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 8 categoria C/6 consistenza 12 mq; Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 2 categoria A/4 vani 3,5;

6. TRASCRIZIONE del 02/11/2021 - Registro Particolare 13889 Registro Generale 18619 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1953/2021 del 30/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore

Soggetti contro

Immobili

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 16 categoria A/3 vani 6;

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 8 categoria C/6 consistenza 12 mq;

Comune di Arezzo catasto fabbricati – sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 2 categoria A/4 vani 3,5;

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



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

L'unità abitativa oggetto dell'esecuzione immobiliare, posta in comune di Arezzo loc. Puliciano 223/D, è attualmente amministrata da: “

Ho personalmente contattato l'amministrazione del condominio con mail certificata; l'amministratore mi ha fornito un certificazione dalla quale risulta che: le spese fisse di gestione e manutenzione, fino al 30/06/2023 ammontano ad €. 424,67 sia per l'unità individuata al Comune di Arezzo/B foglio 77 p.la 881 sub. 16, che per l'unità individuata al Comune di Arezzo/B foglio 77 p.la 881 sub. 2; inoltre in base ai conteggi effettuati dall'amministratrice la sig. *.....* risulta debitrice nei confronti del condominio della somma di €.11.607,28, relativamente alla unità immobiliare individuata catastalmente nel Comune di Arezzo/B foglio 77 p.la 881 sub. 16 con la precisazione che detta somma è comprensiva della quota annuale €. 424,67 meno la rata relativa al mese di giugno e pari ad €. 35,00; e della somma di €. 3.896,48, relativamente alla unità immobiliare individuata catastalmente nel Comune di Arezzo/B foglio 77 p.la 881 sub. 2, con la precisazione che detta somma è comprensiva della quota annuale €. 424,67 meno la rata relativa al mese di giugno e pari ad €. 35,00; Per il dettaglio delle somme dovute si allega la certificazione fornita dall'amministratore del condominio. (Allegato 5).

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;

Dalla lettura degli atti di compravendita (all. 4), non risultano diritti e/o servitù pubbliche.

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

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



Registri Immobiliari)

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;*

Le ricerche effettuate non hanno individuato formalità che dovranno essere cancellate a cura e spese dell'acquirente;

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 mq; altezza interna utile; 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;

Gli immobili assoggettati al procedimento esecutivo sono rappresentati da tre unità immobiliari, poste all'interno di un edificio residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Arezzo in loc. Puliciano 223/D.

Le due unità ed il garage per motivi legati alla loro reale destinazione urbanistica sono state raggruppate in un singolo lotto, rappresentate da appartamento posto al piano secondo, un garage posto al piano terra e locali accessori posti al piano terzo dell'immobile medesimo.

Nella successiva planimetria è evidenziata la zona dov'è ubicato il fabbricato.

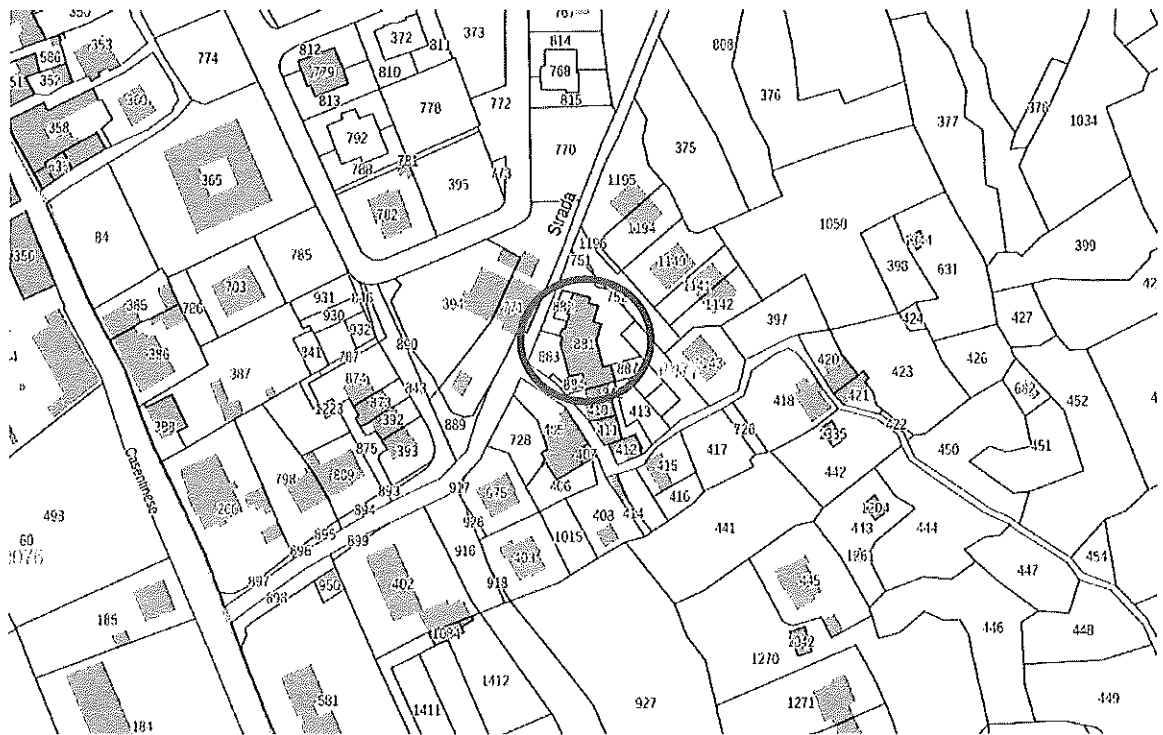
geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com





Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, con accesso da piazzale privato.

Esternamente l'intero edificio risulta intonacato e tinteggiato e si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale, in particolare in alcuni punti sono evidenti tracce di distacco di vernice e tracce di umidità. La copertura dell'immobile è del tipo a capanna, con manto di copertura in cotto e tegola.

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato da tre unità immobiliari poste all'interno dell'edificio citato in particolare:

- appartamento posto al piano primo, individuato catastalmente nel Comune di Arezzo, sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 16 categoria A/3 vani 6;
- garage posto al piano terra, individuati catastalmente nel Comune di Arezzo, sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 8 categoria C/6 consistenza 12 mq;
- locali accessori, soffitta, individuati catastalmente nel Comune di Arezzo, sezione urbana B foglio 77 p.la 881 sub. 2 categoria A/4 vani 3,5

L'appartamento, posto al piano primo con accesso sulla sinistra per chi sale le scale è costituito da: Ingresso/soggiorno, cucina, W.C., due camere, un bagno un ripostiglio e tre balconi.

L'unità abitativa internamente si presenta in buono stato di manutenzione generale; le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno e del W.C. le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in gres ceramicato.

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



I pavimenti sono in gres ceramicato in cucina e nei servizi, mentre sono in legno (parquet negli altri locali); gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno, con persiane alla romana. Gli impianti sono quelli realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano di rete e elementi radianti in ghisa. Attualmente la caldaia risulta non revisionata.

L'intera unità ha una superficie di circa 108 mq, corredata dai tre balconi. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m.2,70.

Confini: parti condominiali, salvo se altri.

Il garage, è posto a piano terra del fabbricato. L'unità è posta all'interno della sagoma del edificio che ospita l'appartamento. Il garage è costituito da un unico ambiente della superficie di mq 12. L'unità risulta essere pavimentata e dotata di impianto elettrico; l'accesso carrabile avviene da uno spazio di manovra condominiale, protetto con una porta basculante.

Il locale internamente è in un mediocre stato di conservazione generale.

Confini: parti condominiali, salvo se altri.

I locali accessori posti al piano terzo, sono costituiti da n. 3 locali, oltre ad un servizio igienico

L'unità abitativa internamente si presenta in un pessimo stato di manutenzione generale;

le pareti presentano evidenti tracce di muffa e nel locale centrale sono evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura, che hanno causato il distacco della vernice e dell'intonaco sulle pareti e sul soffitto, oltre che il sollevamento della pavimentazione sottostante; inoltre come segnalato dall'amministratrice, le infiltrazioni si stanno estendendo anche all'appartamento sottostante, non oggetto di valutazione.

I pavimenti sono parte in legno e parte in piastrelle di gres ceramicato; gli infissi interni sono in alluminio, mentre quello interno è in legno. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, mentre l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano di rete e elementi radianti in ghisa. Entrambi gli impianti sono stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato, evidenziando che la caldaia è priva di regolare manutenzione.

Detti locali occupano una superficie di circa 87 mq;

Confini: Parti condominiali, salvo se altri.

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@aeopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



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

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

I dati indicati nel pignoramento, corrispondendo a quelli attuali, in particolare:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Totale	Superficie catastale escluse aree scoperte	Rendita
77	881	16	A/3	3	6	111	108	€ 386,11
77	881	8	C/6	3	12 mq	15		€ 29,75
77	881	2	A/4	2	3,5	87 mq	87 mq	€ 122,01

intestati a:

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;

Dal confronto tra le ultime planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo e lo stato attuale dell'immobile si evidenzia quanto segue:

- appartamento: le planimetrie catastali non coincidono con lo stato dei luoghi, in quanto risultano piccole modifiche interne, che dovranno essere regolarizzate anche dal punto di vista urbanistico, dette modifiche in ogni caso non incidono sulla rendita catastale del bene; in corrispondenza del balcone di pertinenza della cucina, è stata realizzata una veranda, in totale assenza di titolo abilitativo; da indagini svolte presso il Comune tale struttura dovrà essere rimossa in quanto non sanabile in base alle attuali norme.

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



- Locali accessori piano secondo: le planimetrie non coincidono ne da un punto di vista urbanistico, ne dal punto di vista grafico, in particolare dallo stato dei luoghi ed in relazione alla planimetria catastale i locali accessori risultano essere tre più un servizio igienico; urbanisticamente invece i locali risultano essere soltanto due; inoltre l'attuale categoria catastale non corrisponde con la destinazione urbanistica dei locali, in particolare attualmente indicati come abitazione di tipo popolare, nella realtà sono locali accessori (soffitta, sottotetto, ecc).

Le difformità rilevate andranno prima regolarizzate da un punto di vista urbanistico e successivamente dal punto di vista catastale.

Per quanto attiene invece al garage, questo risulta essere conforme a quanto autorizzato e depositato.

Il sottoscritto in relazione a quanto sopra detto non ha ritenuto opportuno procedere alla sola regolarizzazione catastale, in quanto ritiene necessario prima provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile e successivamente a quella catastale.

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

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo individua il fabbricato in:

“aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05”

Il RU individua gli interventi edilizi ammessi, per maggior chiarezza si allegano, i seguenti documenti:

- Estratto del R.U;
- cartografia del P.R.G. Vigente; (all. 6)

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 degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



La costruzione del fabbricato, di cui la porzione descritta nella presente relazione peritale è stata realizzata nel 1982 in ordine alla concessione edilizia n. 560, variante n. 1048 del 31/10/1984 e n. 332 del 89, e in data 20 agosto 1984 è stata presentata richiesta di abitabilità, per la quale il Comune di Arezzo ha rilasciato certificato in data 30 novembre 1984. (all.3)

Sia durante la realizzazione del fabbricato, che successivamente, all'interno dell'unità immobiliare individuata al foglio 77 p.lla 881 sub 16 e sub 2, sono state apportate delle modifiche senza regolare autorizzazione ed in particolare:

- unità immobiliare individuata al foglio 77 p.lla 881 sub 16: all'interno dell'unità sono state spostate alcune pareti, variando leggermente la distribuzione interna, tali modifiche non hanno comportato aumento di superficie utile e dette difformità sono sanabili mediante un deposito in variante tardiva;

Lo stesso bene inoltre è stato interessato da un intervento sul balcone esterno, con la realizzazione di una veranda, tale intervento ha comportato un aumento di superficie e volume; tale abuso in relazione alla normativa vigente e come confermato dal tecnico del Comune di Arezzo, non è sanabile in quanto il fabbricato ricade in area: "Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al centro storico del capoluogo" e gli interventi eseguibili e/o comunque sanabili sono indicati all'Art. 30. (all.6)

I costi per la regolarizzazione urbanistico catastale del bene sono i seguenti:

Regolarizzazione urbanistica:

- Spese tecniche per redazione pratica	€.	2.000,00;
- Diritti di segreteria	€.	53,00;
- sanzione amministrativa	€.	1.000,00;

Regolarizzazione Catastale:

- Spese tecniche per redazione pratica	€.	700,00;
- Spese presentazione elaborato	€.	50,00;

- unità immobiliare individuata al foglio 77 p.lla 881 sub 2: trattasi di locali accessori, sottotetto ubicati al terzo piano. Detti locali sono stati ampliati, in particolare è stato reso utilizzabile porzione di sottotetto comportando un aumento di superficie utile per locali accessori. Detto ampliamento seppur riportato nella planimetria catastale, non è stato dichiarato al Comune alla fine dei lavori. La difformità riscontrata, da indagini e colloqui con i tecnici Comunali, risulta sanabile mediante la presentazione di un deposito in variante tardivo, il pagamento della sanzione amministrativa e il pagamento degli oneri. Inoltre dopo aver sanato l'abuso sarà necessario aggiornare anche la pratica catastale, modificando la categoria del bene, infatti la categoria attuale è A/4 abitazione popolare, nella realtà è un C/2 in quanto i locali non rispondono ai requisiti minimi per poter essere considerati abitazione.

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



I costi per la regolarizzazione urbanistico catastale di ogni singolo bene sono i seguenti:

Regolarizzazione urbanistica:

- Spese tecniche per redazione pratica €. 2.500,00;
- Diritti di segreteria €. 53,00;
- Marca da bollo €. 16,00;
- sanzione amministrativa €. 1.000,00;
- oneri concessori ipotizzati €. 1.500,00

Regolarizzazione Catastale:

- Spese tecniche per redazione pratica €. 700,00;
- Spese presentazione elaborato €. 50,00;

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;

Alla data del 30 settembre 2021, come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Ancona, la sig.ra *[nome]* e la sua famiglia era costituita da :

[elenco componenti famiglia]

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geonec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



Alla data attuale, come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Ancona e dal Comune di Arezzo, la sig.ra _____ residente nel Comune di Arezzo in loc. Pulciano n 223/D e la sua famiglia era costituita da :

13) allegli, 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;

Dalle verifiche fatte presso i competenti uffici, è emerso che la sig.ra _____

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);

Per il caso in esame non ricorrono le condizioni richieste dal quesito.

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;

Gli impianti elettrico e di riscaldamento, visionati nel corso del sopralluogo effettuato in data 22/05/2023, risultano realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato, in conformità alla normativa vigente all'epoca. Inoltre nel corso del sopralluogo è emerso che le caldaie a servizio dell'appartamento e dei locali accessori, sono prive di regolare manutenzione ed in base alle dichiarazioni fornite dalla _____ detti impianti non sono funzionanti.

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



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 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..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...ecc...);

In considerazione della tipologia dei beni pignorati si ritiene utile la formazione di un unico lotto

I dati indicati nel pignoramento, corrispondendo a quelli attuali, in particolare:

beni intestati a *ARUBAPEC S.p.A.*

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Totale	Superficie catastale escluse aree scoperte	Rendita
77	881	16	A/3	3	6	111	108	€ 386,11
77	881	8	C/6	3	12 mq	15		€ 29,75
77	881	2	A/4	2	3,5	87 mq	87 mq	€ 122,01

L'appartamento, posto al piano secondo con accesso sulla sinistra per chi sale le scale è costituito da: Ingresso/soggiorno, cucina, W.C., due camere, un bagno un ripostiglio e tre balconi.

Gli impianti sono quelli realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato; Attualmente l'impianto di riscaldamento risulta non revisionato.

L'intera unità ha una superficie di circa 108 mq, corredata dai tre balconi. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m.2,70.

Confini: parti condominiali, salvo se altri.

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it

d.fantauzzo66@gmail.com



Il garage, è posto a piano terra del fabbricato. Il garage è costituito da un unico ambiente della superficie di mq 12; L'accesso carrabile avviene da uno spazio di manovra condominiale, protetto con una porta basculante.

Il locale internamente è in un mediocre stato di conservazione generale.

Confini: parti condominiali, salvo se altri.

I locali accessori posti al piano terzo, sono costituiti da n. 3 locali, oltre ad un servizio igienico. Detti locali si presentano in un pessimo stato di manutenzione generale, a causa di infiltrazioni provenienti dalla copertura, che hanno causato il distacco della vernice e dell'intonaco sulle pareti e sul soffitto, oltre che il sollevamento della pavimentazione sottostante; inoltre come segnalato dall'amministratrice, le infiltrazioni si stanno estendendo anche all'appartamento sottostante, non oggetto di valutazione.

Gli impianti sono stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato, la caldaia è priva di regolare manutenzione.

Detti locali occupano una superficie di circa 87 mq;

Confini: Parti condominiali, salvo se altri.

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

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

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

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



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;

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare, in considerazione del fatto che la valutazione dell'immobile è richiesta per un probabile atto di compravendita.

La valutazione del bene ha tenuto in considerazione vari elementi e fattori, descritti in precedenza, in particolare la posizione geografica del bene, le condizioni generali dello stesso, oltre alle condizioni generali della zona, quali la presenza di servizi e sotto servizi.

La valutazione degli stessi ha inoltre tenuto in considerazione il fatto che i beni rientrano in classe energetica F, classe più bassa che ha comportato una ulteriore diminuzione della valutazione del bene al mq.

Infine il sottoscritto ha effettuato una ricerca dei prezzi di mercato della zona, confrontandoli con i valori riportati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare della agenzia del territorio, per la provincia di Arezzo (allegato 8). Sulla scorta degli elementi raccolti è emerso che il valore di mercato dell'immobile oggetto di compravendita è stimato in €/mq

Superficie commerciale:

la valutazione è stata fatta tenendo in considerazione sia gli abusi sanabili e non, sia lo stato di conservazione dei beni.

In relazione alle considerazioni fatte si ritiene che il valore dei beni è:

Destinazione	Superficie	Percentuale	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore euro
Appartamento	108	100 %	108	700,00	€ 75.600,00
Balconi	9	30%	2,7	700,00	€ 1.890,00
Garage	12	100%	12	550,00	€ 6.600,00
Locali Accessori	87	20%	17,4	500,00	€ 8.700,00
Valore bene					€ 92.790,00
Deprezzamento per difformità urbanistica/catastale	Spese tecniche		Spese abusi non sanabili		
	-€ 5.819,00		-€ 1.000,00		
Deprezzamento spese condominiali				0	-€ 15.503,76
TOTALE					€ 70.467,24

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



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

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

L'immobile non è pignorato pro-quota ma per la sua intera consistenza.

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;

Il pignoramento non riguarda la sola nuda proprietà o il solo usufrutto ma colpisce i soggetti esecutati, ciascuno per la sua giusta quota di proprietà ed insieme, per l'intera abitazione.

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

Non sono stati rilevati immobili abusivi non sanabili.

Arezzo, 07 giugno 2023

Il Tecnico
Geometra Domenico Fantauzzo
Domenico Fantauzzo
Geometra
Fantauzzo Domenico

geometra Domenico Fantauzzo

Via Bottego n° 10 – 52100 Arezzo tel. 3387445958

Cod.Fisc. FNTDNC66H28B963D / P.Iva 01617050511

E-Mail - domenico.fantauzzo@geopec.it
d.fantauzzo66@gmail.com



