

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione N. 96/2022

Promossa da
XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione – Dott.ssa Lucia BRUNI sostituita il 09/03/2023 dalla Dott.ssa
Rodino di Miglione Elisabetta

_____ o o o _____

Nell'udienza del 8 gennaio 2023, il G.E. incaricava il sottoscritto, **Daniele Geom. Fantoni**, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Arezzo al n. 1770, quale Esperto per la valutazione dei beni pignorati.

Premesso che le operazioni iniziavano contestualmente all'esame ed al ritiro degli atti, il G.E. nel conferire l'incarico formulava i **quesiti** di cui all'allegato n. 01.

Prima di procedere alla puntuale risposta di detti quesiti, il sottoscritto ritiene opportuno descrivere sommariamente gli immobili oggetto di procedura esecutiva nonché i relativi riferimenti all'attuale proprietà.

- **IMMOBILI:** Trattasi di porzione di fabbricato residenziale di vecchia costruzione costituito da appartamento abitativo al piano secondo sito nel Comune di Arezzo, con ingresso condominiale dal civico 9 composto da 4 vani più accessori e comprensivo di tutti i diritti condominiali sui beni comuni, come meglio di seguito specificato.

- **PROPRIETA':** Gli immobili sono attualmente di proprietà del signor XXXX, nato in XXXX il XXXX, c.f. XXXX per la quota di 1/1, residente in XXXX via XXXX.

QUESITO N. 01

(Completezza Documentazione)

La documentazione di riferimento (art. 567 c.p.c) consiste nella CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta dal **Notaio Dott. Niccolò Tiecco** di Perugia in data 23 giugno 2022 ritirata e verificata dal sottoscritto, e dalla quale non sono emersi elementi e atti mancati o inidonei (Allegato n.02).

QUESITO N. 02

(Planimetria Catastale, Ultimo Progetto o Sanatoria, Titolo di provenienza)

Ho provveduto all'integrazione della documentazione richiesta allegandola in calce come di seguito:

- **Planimetria catastale** dell'unità residenziale Comune di Arezzo, Sezione A, foglio 126, p.lla 484 sub. 5, derivante dalla Dichiarazione di Variazione per rettifica planimetria prof. AR0130190/2016 del 03/06/2016 (Allegato n.04);
- **Planimetrie ultimo Progetto**, trattasi di appartamento su vecchio fabbricato antecedente al 1° settembre 1967 per il quale, gli atti autorizzativi sono: Licenza Edilizia n. 801/53 del 14/12/1953 rilasciata ai sensi della Legge 1150/42 art. 31 (Allegato n.06). nel corso del tempo non ci sono ulteriori pratiche edilizie che interessano l'unità immobiliare oggetto ad esecuzione, ma solo interventi che coinvolgono l'edificio nelle sue parti condominiali, come la D.I.A. n.3226/2000 del 23/08/2000 che interessava la manutenzione straordinaria delle facciate e

dei terrazzi e la D.I.A. n.1736/2008 del 14/05/2008 che interessava la manutenzione straordinaria della copertura condominiale del fabbricato. Inoltre, a seguito del sopralluogo eseguito nel marzo 2023, ho riscontrato in loco "piccole incongruenze" soprattutto "grafiche" rispetto a quanto autorizzato, ho proceduto quindi con il rilievo e relativa restituzione grafica dell'unità abitativa come si osserva nella planimetria "stato attuale" (allegato 07);

- **Copia Integrale dell'atto di Compravendita** del 30/05/1997 del Notaio Fabio Milloni, n. 71465 di repertorio, registrato ad Arezzo il 17/06/1997 al n. 1580 volume 16 e Trascritto ad Arezzo il 27/06/1997 al n. 2643 gen. e 6200 part; "titolo di Provenienza" nel quale il signor XXXX, acquistavano la piena proprietà 1/1 del bene di cui trattasi, dai XXXX (Allegato n.11);

QUESITO N. 03

(Elenco Iscrizioni, Trascrizioni Pregiudizievoli, Pesi Vincoli e Oneri)

Gli immobili in oggetto hanno messo in evidenza le seguenti note significative (allegato 08):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 27/06/1197 - Registro Particolare 6200 Registro Generale 8643

Pubblico ufficiale FABIO MILLONI Repertorio 71465 del 30/05/1997
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 Immobili siti in Arezzo (AR)
 SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO DEL 08/10/2014 – Registro Particolare 1558 Registro Generale 12314

Pubblico ufficiale BARBAGLI NADIO Repertorio 65591/12510 del 07/10/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in Arezzo (AR)
 SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2017 - Registro Particolare 4508 Registro Generale 6539

Pubblico UFFICIALE TRIBUNALE DI AREZZO repertorio 2330/2009 del 03/03/2009.
ATTO TRA VIVI – VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
 Immobili siti in Arezzo (AR)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2022 - Registro Particolare 6861 Registro Generale 9187

Pubblico UFFICIALE UNEP C/O TRIBUNALE DI AREZZO repertorio 1238 del 28/04/2022.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXXXX relativa a tutti gli immobili periziati;

Da riferire inoltre che la zona di sedime del fabbricato, è sottoposta a Vincolo ferroviario, edificio ricadente entro i 30 metri della distanza dalla linea ferroviaria; Assenti o non rilevanti altri tipi di vincolo.

QUESITO N. 04

(Vincoli e Oneri Condominiali e Spese Insolute)

Dalle verifiche effettuate, emerge che la gestione condominiale del fabbricato dove vi è situata l'unità immobiliare in oggetto, è affidata allo Studio Commerciale XXXX, nella persona di XXXX in qualità di Amministratore pro-tempore dell'intero compendio di Via Oriana Fallaci n. 9 ex via Trasimeno n. 9.

In particolare, sono emersi i seguenti aspetti:

1) Lo stabile in cui ricade l'unità immobiliare sottoposta a procedura esecutiva, ha un regolamento di condominio, dove viene ribadito che fanno parte della proprietà condominiale, tutti elementi comuni per legge del fabbricato di cui all'art. 1117 del C.C., tra i quali l'ingresso al piano terra dal civico 9 e lo stesso vano scale a tutti i livelli del fabbricato, oltre a tutti i corridoi e collegamenti del piano interrato che danno accesso alle varie rimesse e cantine.

2) Esiste una tabella millesimale relativa alla proprietà generale con cui vengono ripartire le spese. All'unità immobiliare sottoposta a procedura esecutiva sono attribuiti **115,1599** millesimi del valore totale dell'edificio.

3) Dal bilancio consuntivo chiuso alla data del 30 aprile 2022, emerge una posizione debitoria per l'anno 2021 pari ad euro 599,74 per l'unità immobiliare sottoposta a procedura esecutiva.

A tale importo reale, dovranno aggiungersi le numero tre quote trimestrali preventivate di circa € 115,00 per l'esercizio 2022, per la somma totale di € 345,00.

Ad oggi quindi il totale debitorio dell'affidatario dell'immobile e del proprietario nei confronti del Condominio è pari ad € **944,74**

4) per quanto riferito dall'Amministratore, allo stato attuale non sono previsti né deliberati lavori straordinari.

Per una migliore precisazione su quanto sopra esposto, si rimanda all'allegato 13.

QUESITO N. 05

(Diritti Demaniali o Servitù Pubbliche)

Non risulterebbe l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

QUESITO N. 06

(Formalità Vincoli ed Oneri da Cancellare e non Opponibili)

Sono quelle indicate al precedente quesito n. 3, dopo il completamento e buon fine dell'iter esecutivo, non ci saranno altre specifiche formalità, vincoli o oneri da cancellare o comunque opponibili all'acquirente.

QUESITO N. 07

(Descrizione del Bene e Riferimenti Catastali)

Descrizione Fisica:

Trattasi di porzione di fabbricato urbano per civile abitazione, sito nel Comune di Arezzo, costituita, detta porzione, da appartamento residenziale al piano secondo avente accesso sempre dal piano secondo tramite ingresso interno sul pianerottolo del vano scala comune, raggiungibile tramite ingresso condominiale di via Oriana Fallaci n.9 (ex toponomastica via Trasimeno, n. 9), e composto, detto appartamento, da 4 vani e 4 accessori e precisamente da ingresso, disimpegno, cucina con ripostiglio, soggiorno, due camere, bagno e due terrazze, corredato da due cantine al piano interrato nonché dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali, quali vano scale, vialetti, rampe di accesso e piazzale retrostante, identificato catastalmente quest'ultimo alla particella **540** del medesimo foglio n. **126**, quale bene comune non censibile del fabbricato dove è posta l'unità oggetto a valutazione immobiliare.

La superficie utile interna dell'appartamento risulta circa 80 mq dei quali circa 64 mq di vani principali e 16 mq accessori (ripostigli, disimpegni ecc.) inoltre vi sono due terrazze di cui una nel fronte principale che si affaccia su via Oriana Fallaci di 3.80 mq, e una nel retro che si affaccia su cortile condominiale di circa 5,90 mq.

L'unità è poi composta da due cantine al seminterrato rispettivamente 9,50mq la grande e 4,50mq la piccola. L'altezza utile risulta circa 3,00 m per i locali abitativi e di circa 2,10 m per i locali accessori al piano interrato.

La superficie commerciale risulta circa 105 mq V/P, comprensiva di terrazze e accessori.

L'intero fabbricato ospitante l'unità in oggetto è disposto su n. 4 livelli fuori terra e n.1 interrato e composto da 8 abitazioni sui vari piani con relative pertinenze accessorie al piano interrato. Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di pietra spessore da 30 a circa 50 cm, intonacati e tinteggiati all'interno e all'esterno. Detti muri sono mancanti di isolamento sia dal punto di vista termico che acustico. I solai sono in laterocemento così come le coperture che si presentano con tipologia in parte a "Capanna" e in parte a "Padiglione", isolata con l'ultimo intervento edilizio condominiale.

L'aspetto esterno dell'edificio è tutto sommato gradevole con un sufficiente stato di manutenzione. Si scorgono elementi tipologici e di finitura, peculiari degli edifici della zona riconducibili all'epoca di costruzione risalente a metà del '900.

L'interno dell'unità abitativa si presenta con finiture di tipo economico e un grado di manutenzione sufficiente risalente all'epoca con la quale l'attuale proprietario ne è entrato in possesso 1997. I pavimenti sono in mattonelle di tipo gres porcellanato, le tramezzature in muratura intonacata e tinteggiata, i rivestimenti in ceramica. Porte interne di tipo standard in legno di tipo economico laccato in bianco. Portoncino d'ingresso all'unità in legno massello di recente fattura ed in buone condizioni. Le finestre sono in alluminio di recente fattura con vetro termico avente buone caratteristiche termotecniche, non conformi però agli standard previsti dalla normativa Dgls n. 192/2005. Le stesse aperture sono oscurabili mediante tapparelle in PVC di tipologia contestualizzata con l'intero fabbricato abitativo.

L'unico servizio igienico è dotato di WC, bidè, lavabo e vasca apparentemente dismessa, con aerazione naturale tramite finestra sull'esterno, che si affaccia su corte interclusa interna al fabbricato, in merito ai servizi igienici si segnala l'installazione di una piccola doccia con relativa cabina in plastica installata nel ripostiglio che vi si accede tramite il locale cucina.

L'unità è dotata dell'impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano ed elementi radianti a parete. Sono presenti l'impianto idrico, fognario ed elettrico, il tutto come meglio specificato al successivo "quesito n. 15".

- **Identificazione Catastale**

L'unità abitativa è catastalmente censita presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo, Catasto fabbricati del Comune di Arezzo, in giusta ditta a: "XXXX nato a XXXX il XXXXX proprietà per 1/1", nella **Sezione Urbana A foglio 126:**

- particella **484**, subalterno **5**, zona censuaria **2**, categoria **A/2**, Classe **2**, vani **5,5** rendita **euro 369,27**, via Trasimeno, 9 piano 2, il tutto come deriva dalla Denuncia di accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 12/07/1955 n.T132272 come risulta dalla "visura per immobile" (Allegato 05).

La consistenza catastale e la distribuzione interna dell'unità residenziale è giustamente rappresentata nella planimetria Catastale in scala 1:200, si evidenziano solamente lievi difformità grafiche che non alterano però la consistenza catastale, riportata nel presente elaborato all'allegato n. 04.

QUESITO N. 08

(Conformità Dati Accertati con il Pignoramento)

I dati riferiti all'immobile, accertati nei pubblici uffici, inerenti alla descrizione, piano, riferimenti catastali ecc. sono allineati con quelli presenti nel pignoramento ad eccezione dell'indirizzo in quanto negli ultimi anni la strada dove vi è collocato il fabbricato ha cambiato toponomastica trasformando il nome della via, lasciando invariato ovviamente il numero civico. Ad oggi, infatti, il fabbricato dove vi è

collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova in **Via Oriana Fallaci n.9** ex via Trasimeno, 9, questo perché il Comune di Arezzo ha cambiato denominazione alla vecchia via Trasimeno nel gennaio del 2019.

QUESITO N. 09
(Necessità di Aggiornamento Catastale)

Le planimetrie catastali presenti presso l'ufficio del Territorio, presentano piccole differenze grafiche, soprattutto nei locali accessori posti nell'interrato, che però non alterano la consistenza catastale dell'immobile quindi non ho ritenuto il caso di provvedere ad aggiornare la planimetria catastale, anche per non gravare le procedure di costi eccessivi. L'unica cosa da segnalare è l'eventuale richiesta di correzione toponomastica sul corretto indirizzo da presentare con semplice comunicazione tramite indirizzo di Posta certificata dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo ufficio Territorio.

QUESITO N. 10
(Previsione dello Strumento Urbanistico Comunale)

Il fabbricato preso in esame è inserito nello strumento urbanistico vigente in zona "Ambiti consolidati all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato" riconducibile a Zone del tipo "B" di completamento.

Gli interventi ammessi sono ovviamente di manutenzione ordinaria e straordinaria ma arrivano anche al restauro e ristrutturazione e comunque si rimanda la visione dell'art. 32. Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana dello strumento urbanistico vigente del Comune di Arezzo.

La presenza dei vincoli connessi alla distanza dalle ferrovie potrebbero limitare in parte gli interventi edilizi.

Ho ritenuto sufficiente la sola osservazione dell'attuale Strumento urbanistico (RU) senza la richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica (CDU) in quanto nel compendio da stimare non sono presenti terreni.

L'estratto Urbanistico si può osservare nell'allegato n. 10.

QUESITO N. 11
(Conformità Urbanistica della Costruzione e Abitabilità)

Il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile oggetto di Esecuzione, è stato costruito e modificato in ordine ai seguenti titoli abilitativi:

1. Licenza edilizia n. 801 del 14/12/1953 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione condominiale P.E. 249/53;
2. Autorizzazione di abitabilità del 29/12/1954 prot. n. 33901, P.E. 249/53;
3. D.I.A. del 21/08/2000 prot. 49304/2000 per manutenzione straordinaria facciate e terrazze su edificio condominiale P.E. 3226/2000 del 23/08/2000;
4. D.I.A. del 14/05/2008 prot. 58035/2008 per manutenzione straordinaria della copertura e dei comignoli su edificio condominiale P.E. 3232/2008 del 14/05/2008;

Dalla verifica dei titoli abilitativi di cui sopra, tenendo presente gli elaborati inerenti la Licenza Edilizia n. 801/1954, a seguito anche della visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto, **non è emerso nessun elemento degno di nota, difforme dall'ultimo titolo abilitativo, ad eccezione di modeste incongruenze relative a lievi spostamenti delle aperture non imputabili ad abusi edilizi ma logicamente riconducibili ad errori prettamente grafici**, visto l'assenza di concreti vantaggi per eventuale esecuzione dell'opera difforme ma soprattutto in considerazione della ragionevole impossibilità di modifiche su muri portanti presenti su tutti i livelli che avrebbero compromesso la staticità dell'intero edificio.

A parere del sottoscritto quindi l'immobile non dovrebbe essere oggetto di una sanatoria edilizia ma piuttosto di una correzione o aggiornamento degli atti presenti nell'archivio comunale di Arezzo presentando uno stato legittimo ai sensi dell'art. 34-

bis del D.p.r. n.380/2001. Nel caso, comunque, l'ufficio Comunale dovesse obbligare la futura proprietà ad una azione di regolarizzazione urbanistica i costi previsti sono stimati in circa euro 2500,00, questo anche nel caso di presentazione di Attestazione di stato edilizio legittimo.

In ultimo emerge che nel terrazzo orientato verso il cortile interno è installato un piccolo ripostiglio amovibile di dimensione circa 1,00mq, realizzato installando un apertura con strutture in vetro e metallo, questa soluzione è stata adotta da tutti gli inquilini presenti nel fronte, tutte le unità infatti nei terrazzi hanno installato questa apertura che consente sfruttando le murature del terrazzo e una parete a vetro di poter sfruttare uno spazio del terrazzo come piccolo ripostiglio esterno. Dalle verifiche svolte risulta che questo specifico non è stato realizzato attraverso il rilascio di autorizzazioni e nel corso del tempo non è stato neanche regolarizzato. Ad oggi, infatti, non sembra possibile sanare tale difformità, in quanto il lotto dove sorge il fabbricato ha esaurito il proprio volume edificatorio, ragione per cui si consiglia di smontare tale elemento che di fatto si compone di una parete con apertura realizzata in metallo e vetro facilmente smontabili anche da ditte non specializzate.

L'unità quindi si presenta attualmente così come rappresentata nella planimetria di rilievo dell'allegato n. 07 e come meglio riportato nella documentazione fotografica dell'allegato n. 09.

QUESITO N. 12 **(Possesso del Bene e Locazioni)**

Alla data del 08/03/2023 data in cui è avvenuto l'accesso all'immobile da parte mia e dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Arezzo nominato "Custode" dei beni pignorati dal G.E. con provvedimento del 08/01/2023, l'immobile è risultato in possesso e nella disponibilità, sia al momento della perizia sia alla data della notifica dell'atto di pignoramento, dell'ex coniuge dell'esecutato la signora XXXX nata a XXXX il XXXX, e dai figli dell'esecutato avuti durante il matrimonio con l'ormai ex moglie, XXXX e XXXX.

Oltre a quanto sopra detto, da verifiche fatte in loco e controlli nei pubblici uffici l'immobile non risulterebbe comunque occupato da altre terze parti né tanto meno ceduto in locazione o in comodato.

Essendo l'immobile occupato dalla signora XXXX con giusto titolo di assegnazione del 03/03/2009 rep.2330/2009 trascritto però il 04/05/2017 al n.4509, lo stesso risulta non opponibile alla procedura in quanto il creditore ipotecario ha acquisito il diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, come da richiesta si è quindi proceduto a determinare l'indennità di occupazione determinandola in ragione della metà del giusto prezzo di locazione.

Otteniamo quindi un valore unitario pari a:

- Prezzo ordinario di locazione € 5,25/mq - 10% (deprezzamento) = circa € 4.72/mq da applicare alla relativa superficie commerciale, pari a 105 mq.

VALORE LOCAZIONE MENSILE	= 105 MQ x 4,72 €/mq	= €	496,12

VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	= €496.12 X 50%	= €	248,06
VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE ARROTONDATO		= €	248,00

QUESITO N. 13 **(Stato Libero, Atto Matrimonio e Convenzioni dell'esecutato)**

L'esecutato è cittadino italiano e risulta di stato libero divorziato da XXXX il 04/12/2017 come riporta il certificato di residenza, stato civile di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Arezzo del 07/02/2015.

Gli immobili oggetto di esecuzione, come riportato nell'atto di compravendita, devono ritenersi comunque "beni personali" di XXXX in quanto acquistati prima di aver contratto matrimonio con l'ormai ex coniuge.

Si rimanda la visione dell'allegato 12.

QUESITO N. 14

(Occupazione del Coniuge Separato o Assegnatario)

L'immobile come già specificato è nel possesso e nella disponibilità, dell'ex coniuge dell'esecutato la signora XXXX nata a XXXX il XXXX, alla quale con Atto Giudiziario di Separazione Consensuale e Assegnazione Beni emesso dal Tribunale di Arezzo in data 03/03/2009 rep.2330/2009 e trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Arezzo il 04/05/2017 al n. 4509, veniva assegnato diritto di abitazione sul bene oggetto di stima. Lo stesso immobile è occupato oltre che dall'ex coniuge anche dai figli dell'esecutato avuti con la signora XXXX, XXXX e XXXX.

QUESITO N. 15

(Caratteristiche Impianti e Certificazione Energetica)

L'impianto Elettrico dell'unità abitativa è del tipo sottotraccia, risale probabilmente alla prima installazione intorno agli anni '55, la stessa funzionalità risulterebbe sufficiente. Non esiste nessuna Certificazione ai sensi della 46/90 e neanche dell'attuale DM 37/2008. Da quanto si è potuto osservare lo stesso risulta revisionato nell'ultimo ventennio, si consiglia comunque una revisione, con adeguamento in tutti i locali dell'unità ai fini di garantire gli standard di sicurezza. L'importo minimo stimato per le opere di adeguamento è circa euro 2'000.

L'impianto di riscaldamento è presente, di tipo singolo autonomo con caldaia murale a metano che produce anche acqua calda sanitaria per i servizi, il generatore di calore risulta installato nel ripostiglio a cui si accede direttamente dalla cucina. I terminali di riscaldamento sono costituiti da elementi radianti ad alta temperatura in alluminio posizionati in tutti i locali ad eccezione del ripostiglio e dell'ingresso.

Si presume l'esistenza dell'impianto, idrico e di scarico visto i relativi elementi d'impianto, ma non è stato possibile indagare e scoprire informazioni più certe e puntuali relative a questi servizi.

Nell'archivio comunale non è stato possibile reperire i progetti o dichiarazioni di conformità o risposdenze relative agli impianti in genere.

Prestazione Energetica: l'immobile abitativo è sprovvisto del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto la costruzione dell'edificio, ovvero la sua manutenzione, risale a prima dell'entrata in vigore del D.lgs. 192/05 e delle normative regionali. All'epoca non sussisteva l'obbligo di nominare il tecnico certificatore e redigere la relativa certificazione che attualmente invece risulterebbe necessario al momento del trasferimento a titolo oneroso, stando all'odierna versione della norma DLgs192/2005.

Visto le indicazioni del Giudice ho provveduto alla redazione del 'APE si rimanda la visione dell'allegato 15.

QUESITO N. 16

(Formazione di Più Lotti Omogenei)

Visto l'entità e il modesto valore dell'immobile non ho ritenuto conveniente, ai fini della vendita, la suddivisione in più lotti omogenei.

QUESITO N. 17

(Criterio di Stima - Valore dell'Immobile – opponibilità alla procedura)

• Criterio di Stima

Tecnicamente la stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale, cioè, al lordo delle murature esterne e considerando gli accessori, le pertinenze, i terrazzi ecc. in quantità percentuale dei vani principali.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente della zona, tenendo nel debito conto, per caratteristiche oggettive e soggettive, i valori di immobili simili e operando le giuste aggiunte e detrazioni al fine di trovare il valore di mercato medio a mq da moltiplicare per la relativa superficie commerciale. Ritengo che il prezzo dichiarato nella compravendita effettuata dall'esecutato nel maggio 1997 pari a lire 80'000'000,00 (ottanta milioni), corrispondente ad € 41'316,55, possa essere solo marginalmente preso come punto di riferimento, sia per il tempo trascorso che per lo stravolgimento del mercato immobiliare degli ultimi anni.

• Valutazione Immobili

Tenuto debitamente conto dell'insieme citato di parametri intrinseci ed estrinseci, costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte ed in base all'andamento del mercato immobiliare, consultando al riguardo anche le pubblicazioni del settore, riferiti alla zona circostante all'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ritiene che, per la superficie residenziale in "condizioni di manutenzioni normali" il più probabile valore unitario di mercato a mq, possa essere identificato in linea di massima su una media di circa 1'500,00 €/mq al quale va però operato un deprezzamento di almeno il 10% per lo stato di manutenzione dell'immobile e per compensare gli svantaggi dell'ubicazione al piano secondo di vecchio fabbricato, senza presenza dell'ascensore.

Otteniamo quindi un valore unitario pari a:

- Prezzo ordinario € 1'500/mq - 10% (deprezzamento) = circa € 1350,00mq da applicare alla relativa superficie commerciale, pari a 105 mq.

VALORE IMMOBILE RESIDENZIALE	= 105 MQ x 1350,00 €/mq	= € 141'750,00

	TOTALE VALORE DEI BENI	= € 141'750,00

• Abbattimento forfettario per Vizi assenza garanzie ecc. richiesta procedura (-15%)	
ABBATTIMENTO vendite coattive = 141'750,00 x 15% =	= € -21'262,50
TOTALE VALORE PROBABILE	= € 120'487,50

• Detrazioni per le spese da sostenere inerenti alla regolarizzazione urbanistica, si rimanda la visione del quesito n. 11.	= € -2500,00
---	--------------

• Detrazione per le spese da sostenere al fine di regolarizzare la situazione debitoria nei confronti dell'amministrazione condominiale di cui il fabbricato fa parte si rimanda la visione del quesito n. 4.	= € -944,74
---	-------------

TOTALE VALORE DEI BENI DOPO LE DETRAZIONI	= € 117'042,76
--	-----------------------

- **CONCLUSIONI più probabile valore di mercato, ad oggi, dei beni oggetto di STIMA, ossia porzione di fabbricato di vecchia costruzione costituito da appartamento residenziale al piano secondo sito in Arezzo via Oriana Fallaci 9, (ex via Trasimeno, 9) censito nel Comune di Arezzo, Sezione Urbana A, foglio 126, particella 484 sub. 5 può ritenersi pari a:**

€ 117'000,00 (Euro centodiciassette mila/00)

QUESITO N. 18

(Immobile pro quota, divisibilità e indivisibilità)

Gli immobili pignorati sono l'intero di proprietà dell'esecutato, pertanto non trova applicazione il presente quesito.

QUESITO N. 19

(Nuda Proprietà e usufrutto)

Non trova applicazione l'esplicitazione di questo quesito nel caso di specie.

QUESITO N. 20

(Immobili Abusivi non Sanabili)

Non trova applicazione l'esplicitazione di questo quesito nel caso di specie.

ALLEGATI

01. Quesiti ed incarico del R.G.E. esecuzione n. 96/2022;
02. Certificazione Notarile
03. Estratto di mappa scala 1/1000;
04. Planimetria catastale immobile abitativo p.lla 484 sub. 5;
05. Certificati catastali immobili;
06. Elaborati Immobile Licenza Edilizia n. 801 del 14/12/1953;
07. Planimetria immobile "stato attuale" (da sopraluogo mar. 2023);
08. Elenco sintetico formalità e note ipotecarie;
09. Documentazione Fotografica;
10. Estratto Piano Operativo;
11. Contratto di Provenienza;
12. Certificato di residenza e stato di famiglia. Esecutato e dell'ex Coniuge;
13. Estratti e delibere gestione condominiale;
14. Riepilogo o descrizione sintetica;
15. Attestato di prestazione Energetica dell'immobile in oggetto;

A completamento dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Poppi lì 27 aprile 2023

L'Esperto Incaricato
Daniele Fantoni Geometra