RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA " ." NEI CONFRONTI .

****

Ruolo Generale n° **49/2019** Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Arezzo

****

L'illustrissimo Giudice dell'esecuzione tra la " ." ed il , con suo decreto del 11/05/2019 nominava il sottoscritto GEOM. **LUCA CECCARELLI** con studio in Bibbiena (AR) Via Timossi n° 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 946, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto; conferendo allo stesso l'incarico di consulenza tecnica, fissando per il giorno **24/03/2020** la data per l'audizione del debitore e delle altre parti, degli eventuali altri comproprietari, dei creditori aventi diritto di prelazione, ex art. 569 c.p.c., e per l'eventuale emanazione dell'ordine di liberazione.

Previo giuramento di rito al Consulente Tecnico di Ufficio venne conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sotto elencati.

QUESITO 1

***Verifichi** l'esperto la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato ...oppure certificato notarile attestante le risultanze catastali....) 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 verificare:

- *La corretta individuazione dei beni 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 (..) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successiva al pignoramento;*
- *Se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento : qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempi, accettazione tacita dell'eredita) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni (..) l'esperto dovrà segnalarlo al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di tracrizione)avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato acquistato mortis causa;*

La parte procedente l'esecuzione ha correttamente allegato all'istanza la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare risultano corretti i dati catastali e quelli dei registri immobiliari, risulta la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, delle note di trascrizione e dell'atto di provenienza, così come sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .

QUESITO 2

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

Lo scrivente ha provveduto a richiedere ed ottenere dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Arezzo le planimetrie catastali dei beni pignorati, posti in Comune di CASTEL S.NICCOLÒ, Frazione Cetica, Via Borgopiano n. 122.

Si precisa comunque che, essendo state riscontrate delle incongruenze tra le stesse e lo stato dei luoghi, lo scrivente ha provveduto a presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, nuova planimetria catastale completa della relativa denuncia di variazione catastale.

E' stato richiesto ed ottenuto dallo scrivente al Comune di CASTEL S.NICCOLÒ copia della planimetria relativa all'ultimo stato concessionato relativa agli immobili in oggetto.

E' stato richiesto ed ottenuto dallo scrivente copia dell'atto di provenienza Nt. **MARCELLO ZAZZARO** di BIBBIENA, repertorio n. **21.967/5.071** del **29.12.2005**, trascritto ad Arezzo il 30.12.2005 al Reg. particolare n. 15.901-15.902.

QUESITO 3

Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli *(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi .....vincoli sull'attitudine e-*

dificatoria, storico-artistica, paesaggistica, atti di asservimento urbanistico e cessioni cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, ecc..); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; .

Sui beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

- Iscrizione del 30/12/2002 Registro Part.re 5.263 Registro Generale 24.797, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo – Immobili siti in CASTEL S.NICCOLÒ, atto MARCELLO ZAZZARO di BIBBIENA, repertorio n. 21968/5072 del 29.12.2005.

- Trascrizione del 14/02/2019 Registro Part.re 1597 Registro Generale 2258, Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili siti in CASTEL S.NICCOLÒ, Ufficiale Giudiziario Reper. n. 247 del 31.01.2019, a favore " ." con sede in .

QUESITO 4

***Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o 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 perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

QUESITO 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 sono gravati da censo, livello o uso civico e si via stata affrancatura da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuni dei suddetti titoli .

Non sono presenti diritti demaniali o usi pubblici.

QUESITO 6

***Riferisca dell'esistenza di formalità**, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (....) 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 (..);

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 (....);

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.

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri da cancellare.

QUESITO 7

***Descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed ac-*

curata verifica toponomastica presso il comune, indicando : comune, frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano el'eventuale scala, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq., altezza interna utile, 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 ciascuna porzione : abitazione, magazzino, ecc.).;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel territorio del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ.

Tali beni sono costituiti da:

A) IMMOBILE N° 1 (ABITAZIONE RESIDENZIALE)

Piena proprietà su fabbricato ad uso abitativo posto in Frazione Cetica, Via Borgopiano n.122 – **CASTEL S.NICCOLÒ** (AR), avente accesso dalla limitrofa pubblica viabilità tramite corte a comune con altre unità immobiliari, occupante l'intera consistenza dei piani terreno, primo, secondo e terzo dell'edificio sopraindicato.

Tale unità immobiliare è composta al **piano terreno** da n° 2 vani uso cantina e sottoscala, al **piano primo**, al quale si accede dalla corte esterna tramite rampa scale esterne e loggiato (entrambe esclusive), da ingresso-tinello, soggiorno, disimpegno, cucinotto, loggiato dal quale si accede a piccolo wc, al **piano secondo** da disimpegno, n. 2 camere e servizio igienico, al **piano terzo** da disimpegno, n. 1 camera mansardata ed un vano uso soffitta, il tutto collegato internamente (dal piano seminterrato al piano terzo) tramite rampe scale interne, ed integrato da resede esterno esclusivo ad uso piazzale e verde della superficie pari a circa mq. 140 posto nelle vi-

cinanze dell'u.i. (identificato dalla particella n. 194) oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'immobile, tra le quali è compresa la corte esterna condominiale sulla quale insiste piccolo manufatto ad uso forno (identificata al fg. 63 dalla part.lla 191.

Tale immobile è catastalmente individuato al N.C.F. del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ al Fg. **63** dalle part.lle graffate n. **258** per intero e n. **194** per intero, Categoria A\4, classe 3, consistenza vani n. 9,5, sup. catastale mq.203, rendita €. 345,90. confinante con beni di proprietà

salvo se altri

Tale u.i. ha altezza interne variabili, e comprese tra ml. 1,86 e ml. 1,92 per i locali posti al piano terreno, comprese tra ml. 2,52 e 2,60 relativamente a quelli posti ai piani primo, compresa tra ml. 2,30 e 2,57 relativamente ai locali posti al piano secondo e compresa tra ml. 1,00 e 1,90 relativamente ai locali posti al piano terzo .

La superficie utile interna è pari a circa mq. **91,40** (per quanto riguarda i locali abitabili posti al piano primo e secondo) oltre a mq. **11,40** per il locale abitabile mansardato posto al piano terzo, oltre a circa mq. **44,50** ad uso cantina , a mq **24** ad uso soffitta-sottotetto, a mq **9** ad uso loggiato ed a mq. **140** quale resede esclusivo.

Strutturalmente il tutto è costituito da muratura portante in conci di pietra locale e malta di cemento (di remota realizzazione), i solaio di piano sono per la quasi totalità in latero-cemento ed in minima parte in legno (travi e correnti) mentre quello di copertura è in latero-cemento (travi tipo

Sicap e tavelloni in laterizio) in medio stato, le gronde esterne sono costituite da mensole in legno e laterizio (entrambi in non perfetto stato), canali di gronda e discendenti in lamiera non in buono stato, mentre il manto di copertura è costituito da tegoli di laterizio tipo portoghesi, in medio stato .

Internamente l'abitazione è in medio stato, con pavimento dei locali abitabili costituito da mattonelle di ceramica e monocottura, quello dei locali accessori posti al piano terreno è in semplice getto di cemento, i rivestimenti dei bagni sono in mattonelle di ceramica in medio stato.

Gli infissi interni all'appartamento sono costituiti in legno di scarsa qualità, in medio stato, le finestre sono in legno essenza tenera in media qualità, dotati di persiane esterne in legno in medio stato), il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno di media qualità in medio stato di consistenza.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (in non perfetto stato), i servizi igienici sono dotati dei sanitari (di scarsa qualità), nella cucina a piano primo sono presenti gli impianti, del tipo sottoparete.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia di non recente realizzazione, dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti ma sprovvisto di interruttore magne-totermico e salvavita (è presente il solo quadro contatore generale), l'impianto idraulico è del tipo sottotraccia, il tutto collegato agli apparecchi igienico-sanitari ed alla cucina tramite tubazione sottotraccia mentre l'impianto termico, costituito da caldaia a gasolio posta all'interno di locale cantina a piano terra e da termosifoni in alluminio di vecchia generazione, come dichiaratomi dalla proprietà, non è funzionante.

Ho richiesto alla proprietà copia dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, ma la stessa mi ha dichiarato di non averli in quanto gli

stessi sono di vecchia realizzazione.

Le facciate esterne sono in pietra locale, in buono stato, semplicemente stuccate; il resede esterno esclusivo è utilizzato come piazzale e spazio verde, senza particolari opere di finitura, ma dotato di delimitazione e cancello in ferro.

L'immobile è di remota costruzione con un suo valore storico intrinseco; di contro però la sua localizzazione (siamo all'interno di piccola frazione in zona semi-montana senza particolare vocazione turistica) abbinata alla distanza con i maggiori centri abitati (anche se collegata con una buona pubblica viabilità) ne limita la commerciabilità e richiesta del mercato.

B) IMMOBILE N° 2 (TERRENI AGRICOLO-BOSCHIVI)

Terreni ad uso agricolo e boschivo posti in Loc. CETICA – CASTEL S.NICCOLÒ (AR), non edificabili (una piccolissima parte della particella **196** del fg. **63** è urbanisticamente classificata come Zona "B2" di Completamento, però viste le ridottissime dimensioni della porzione a Zona "B2" non può essere autonomamente utilizzabile ai fini edificatori), usufruibili in parte come seminativo ed in parte come bosco aventi accesso tramite viabilità vicinali e private, aventi una superficie totale pari a circa **ha. 1.85.50**, e catastalmente individuati al N.C.T. del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ rispettivamente al :

- fg. **63** dalla :
  - part.lla **110** superficie ha. 0.05.30, seminativo arborato classe 4, R.A. 0,33, R.D. €. 0,44;
  - part.lla **196** superficie ha. 0.17.00, vigneto classe 3, R.A. 2,19, R.D. €. 2,63;
- fg. **75** dalla :

- part.lla **3** superficie ha. 01.11.70, castagneto frutto classe 3, R.A. 1,73 R.D. €. 9,23;

- part.lla **5** superficie ha. 0.51.50, castagneto frutto classe 2, R.A. 2,13, R.D. €. 6,65;

terreni tutti confinanti con beni di proprietà

, fosso del Bagno, fosso del Pian della Vetrice, salvo se altri.

Si precisa che il terreno identificato al fg. 63 dalla part.lla **196** ha accesso carrabile dalla pubblica viabilità tramite la part.lla **488** del fg. 63 di proprietà dello stesso Sig. , ma non oggetto di pignoramento oltre ad accesso pedonale (tramite scale esterna) direttamente dal resede sopracitato ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, individuato dalla part.lla **194** del fg. 63), mentre il terreno identificato al fg. 63 dalla part.lla **110,** come dichiaratomi dall'esecutato, ha accesso pedonale tramite viottolo pedonale attraversante terreni di altra proprietà.

Dal punto di vista dell'utilizzo nell'ambito agricolo i terreni sopra elencati, a prescindere dalla classificazione catastale, sono ef-

fettivamente utilizzati come di seguito :

- fg. **63**, part. **110** e **196** = ***seminativo ordinario***, inserito in contesto collinare- medio montano, per una superficie complessiva pari a circa **ha. 0.22.30,** al momento non utilizzati ai fini produttivi;
- fg. **75**, part. **3** e **5** = ***bosco ceduo, bosco misto,*** inserito in contesto collinare\medio montano, per una superficie complessiva pari a circa **ha. 01.63.20**, con piante di medio-piccolo fusto tipo querce, carpano e castagno, in medie condizioni vegetative.

NOTA TECNICA A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO

Si precisa altresì che in sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza, all'interno della part.lla **196** del fg. **63**, di un piccolo manufatto di ridottissime dimensioni (presumibilmente inferiore a mq. 8, ma lo stesso non è accessibile per motivi di sicurezza) con struttura in muratura in stato di quasi abbandono e di remota costruzione, per la quale non è stato reperito alcun provvedimento autorizzativo; ho chiesto notizie in merito al soggetto esecutato il quale però mi ha semplicemente dichiarato di averlo acquistato nello stato in cui attualmente si trova ma di non conoscerne l'epoca realizzativa.

Dalla verifica delle cartografie storiche non si riesce esattamente ad individuarne l'epoca di realizzo (principalmente in considerazione delle sue ridottissime dimensioni e della presenza di alcune piante nelle immediate vicinanze, che creano un ostacolo per la verifica), comunque non può essere escluso che tale manufatto sia di epoca realizzativa antecedente al 01.09.1967 .

Tale manufatto non è stato oggetto di accatastamento in quanto lo stesso rientra nella casistica per la quale non è necessaria da denuncia in

catasto, nella fattispecie quella dei "manufatti con superficie coperta inferiore a mq. 8" .

In considerazione di quanto sopra, viste le ridotte dimensioni e l'incertezza circa la legittimità edilizia, tale manufatto non è stato considerato i fini della formazione del valore di stima.

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

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale, descritta in risposta al quesito 7.

QUESITO 9

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

Come già in precedenza precisato, essendo state riscontrate delle modeste incongruenze tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, è stato provveduto a presentare nuova planimetria catastale relativa all'unità immo-

biliare individuata dal Fg. **63** dalle part.lle graffate n. **258** per intero e n. **194** per intero, il tutto attuato mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Arezzo della Denuncia di Variazione prot. n° **AR0010942** del **17/02/2020**.

QUESITO 10

***Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.*

Gli immobili posti nel Comune di **CASTEL S.NICCOLÒ** ed oggetto di pignoramento risultano essere classificati dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ in parte come Zona "E 4"Agricola, in gran parte come Zona "AB"Area Boscata ed in minimissima parte (piccola porzione della part.lla 196) come Zona "B2" Residenziale di Completamento (peraltro non autonomamente utilizzabile ai fini edificatori viste le ridottissime dimensioni della porzione a Zona "B2"), così come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su istanza dello scrivente dal Comune di CASTEL S.NICCOLÒ.

QUESITO 11

***Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazione 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt.40 comma 6° della L. 28/02/1985 n. 47, e artt. 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.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di **CASTEL S.NICCOLÒ** è emerso che:

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A)

L'intero edificio è di remota originaria costruzione, risalente ad epoca ampiamente antecedente all'anno 1967;

- a seguito di istanza Condono Edilizio ai sensi della L. 47\85 prot. n° 4791 del 07/07/1986 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ la Concessione Edilizia in Sanatoria prot n° **3535** del **29.04.1991,** , il tutto per la sanatoria di alcune difformità edilizie;
- non risulta essere stata presentata al Comune di CASTEL S.NICCOLÒ l'ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ.

Dalla visita di sopralluogo (confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria allegata all'ultimo provvedimento autorizzativo (nel caso specifico gli ultimi elaborati grafici allegato sono quelli relativi alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria prot n° **3535** del **29.04.1991**), è stata rilevata la presenza di alcune modestissime difformità consistenti in alcune lievi modifiche interne non riguardanti pareti portanti e la chiusura di piccola apertura esterna a piano terra.

Da informazioni assunte direttamente dall'Ufficio Urbanistica del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ, la *regolarizzazione di tali difformità edilizie, e consistenti nella realizzazione di modeste opere edili interne, può essere attuata mediante la presentazione di apposita pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 comma 2 lettera "b"L.R.T. n° 65\14.,*

I costi necessari alla definizione di tali pratiche di accertamento di

conformità, determinati in maniera presuntiva sulla base di sommaria valutazione con l'ufficio comunale, sono pari sommariamente a :

*- per la pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 L.R.T. n° 65\14 pagamento di una somma a titolo di oblazione compresa tra €. 1.000,00 ed €. 5.160,00 (nel caso specifico potrebbe essere applicato l'importo minimo, quindi **€.1.000,00**), oltre agli eventuali oneri e diritti comunali (richiesti dal Comune per la pratica di sanatoria).*

BENI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B),

Relativamente al terreno individuato al fg. **63** dalla part.lla **196**:

- con istanza D.I.A. prot. n° 2037 presentata al Comune di CASTEL S.NICCOLÒ in data 01.04.2010, venne autorizzata la realizzazione di opere edili esterne (quali tratto di viabilità e sistemazioni superficiali) sul citato terreno; si precisa comunque che ad oggi tale intervento non risulta essere stato eseguito.

Quindi complessivamente i costi a titolo di oblazione (accertamento di conformità edilizia) ammontano complessivamente a circa €.1.000,00 (mille\00) e saranno sottratti al valore dell'immobile nella fase di attribuzione del valore di mercato.

Riguardo al piccolo manufatto di ridottissime dimensioni, ed in stato di abbandono, presente all'interno della part.lla **196** del fg. **63**, non è chiaro se sia urbanisticamente legittimato in quanto, come già sopra precisato:

- non è stato reperito alcun provvedimento autorizzativo;
- il soggetto esecutato ha dichiarato di averlo acquistato nello stato in cui attualmente si trova nell'anno 2005, ma di non conoscerne l'epoca realizzativa;
- dalla verifica delle cartografie storiche non si riesce esattamente ad indi-

viduarne l'epoca di realizzo (viste le ridottissime dimensioni e la presenza di alcune piante nelle immediate vicinanze, che creano un ostacolo per la verifica);

Da quanto sopra esposto comunque non si può escludere che tale manufatto sia di epoca realizzativa antecedente al 01.09.1967, percui gli aggiudicatari, prendendo atto di quanto sopra, dovranno provvedere, successivamente all'acquisizione, a tale verifica su base testimoniale.

QUESITO 12

Accerti lo stato di possesso *del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifiche 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 rilasci. Determini altresì il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili (.....). 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;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere al momento uti-

lizzati direttamente dal soggetto esecutato e suoi familiari.

Relativamente al fabbricato abitativo, di cui al Fg. **63** part.lle graffate n. **258** e n. **194**, l'esecutato mi ha consegnato copia di scrittura privata di locazione bene immobile, in favore della (moglie dell'esecutato), con data certa del **16.04.2018**, della durata di anni 9, rinnovabile per ugual periodo, antecedente all'atto di pignoramento, precisando comunque che la stessa non risulta essere registrata e trascritta presso i pubblici uffici .

Con tale scrittura le parti avevano concordato un canone di locazione mensile pari a d **€. 50,00** mensili, ed il locatore aveva dichiarato di aver ottenuto il pagamento anticipato della somma di €. 2.800,00 (pari alla locazione di 4 anni e 8 mesi), il tutto prima della firma dell'atto stesso.

Su istanza del Custode giudiziario, il G.E. incaricava lo scrivente perito di verificare se il canone concordato tra le parti fosse da considerarsi "vile" e contestualmente di calcolare l'indennità di occupazione.

Per la determinazione del giusto canone di locazione lo scrivente ha ritenuto corretto applicare quanto previsto negli accordi territoriali per il Comune di Castel S.Niccolò, redatti in applicazione della L. 431/98, e sottoscritti in data **26.03.2018** dalle varie Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dalle varie Organizzazioni dei Conduttori.

Quindi, in considerazione della tipologia edilizia dell'immobile, del suo stato di consistenza e manutenzione, dei suoi elementi caratteristici, si è determinato il seguente giusto canone di locazione, utilizzando come riferimento i valori di locazione a mq. stabiliti dal citato accordo e riferiti alla zona dove è localizzato l'immobile.

La superficie convenzionale dell'abitazione (sup. utile abitabile, man-

sarde, cantine, accessori) è stata calcolata in **mq. 103,70** da ciò calcoliamo il giusto canone di locazione mensile, determinato secondo i criteri sopra riportati, che risulta essere pari a :

- Giusto Canone mensile = (mq. 103,70 x €\mq. 1,86) = **€. 192,88**.

Il canone di locazione pattuito tra le parti, pari ad **€. 50,00** mensili, risulta quindi essere inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto canone di locazione come sopra determinato.

Di seguito si provvede a determinare l'indennità di occupazione, nella misura del 50% del giusto canone, che quindi risulta essere pari a:

Indennità di occupazione = **(€.192,88*50%)= €. 96,44**.

Relativamente ai terreni in proprietà lo scrivente, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, ha rilevando l'esistenza di contratto di locazione per terreni agricoli, in favore di terza parte locataria e registrato al n° 1612 anno 2010, con data fine locazione prevista per il 09/03/2025; si precisa comunque che, essendo la parte locataria deceduta in data 26/05/2016, il medesimo contratto si intende risolto.

QUESITO 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 (.....) in caso di convenzioni matrimoniali particolari (...) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà del , attualmente coniugato, in regime di separazione dei beni, con la a far data dal 05/05/2002, il tutto come risulta dall'estratto per riassunto del Registro degli atti di matri-

monio rilasciato dal Comune di CASTEL S.NICCOLÒ in data 05.02.2020.

QUESITO 14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore escutano ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verifichi se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere al momento utilizzati direttamente dal soggetto esecutato e suoi familiari.

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.*

Di seguito si riportano le caratteristiche dei vari impianti tecnologici.

1. relativamente all'immobile di cui alla **LETTERA "A"** :

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia di non recente realizzazione, dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti ma sprovvisto di interruttore magne-totermico e salvavita (è presente il solo quadro contatore generale), il tutto di non recente realizzazione, al momento funzionante, per il quale si renderà necessaria specifica attività di verifica da parte di operatore qualificato;
- l'impianto idraulico è del tipo sottotraccia, il tutto collegato agli apparecchi igienico-sanitari ed alla cucina tramite tubazione sottotraccia, al momento funzionante, per il quale si renderà necessaria specifica attività di verifica da parte di operatore qualificato;
- l'impianto termico, costituito da caldaia a gasolio posta all'interno di locale cantina a piano terra e da termosifoni in alluminio di vecchia genera-

zione, come dichiaratomi dalla proprietà, non è funzionante; si renderà-quindi necessaria specifica attività di riparazione e verifica da parte di operatore qualificato;

Non è stato possibile reperire nessuna copia dei certificati di conformità degli impianti tecnologici in quanto non posseduti dalla proprietà.

In considerazione dello stato di consistenza degli impianti, si ritiene opportuno valutare gli immobili applicando agli stessi un valore unitario già ridotto (senza quindi dover valutare a monte i costi di adeguamento degli impianti).

QUESITO 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 (.....) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (.....). In ogni caso descriva le via d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (....) evitando la creazione di lotti interclusi 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 (....);*

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare costituiscono unico lotto.

QUESITO 17

Determini *il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione dei criteri di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso, 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 ed 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 , 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;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio della valutazione per comparazione con altri immobili aventi

caratteristiche simili; nella valutazione è stato altresì considerato, come riportato nel quesito, un abbattimento forfetario pari al 15-20%; si è proceduto a valutare l'immobile in un unico lotto come specificato al quesito 16.

Quindi in considerazione di quanto sopra premesso, vista la consistenza ed il grado di finitura dell'immobile oggetto di pignoramento, il suo stato di manutenzione, considerata la sua posizione, l'entità e la qualità delle opere realizzate, lo stato di consistenza, la sua tipologia e la posizione rispetto al contesto limitrofo, il grado di commerciabilità e richiesta del mercato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione immobiliare è il seguente :

LOTTO UNICO

- IMMOBILE LETTERA A (ABITAZIONE + PERTINENZE)

Piano seminterrato – primo - secondo

Super. utile	mq	91,40	€\mq	800,00	**€ 73.120,00**
Super. utile (a mansarda)	mq	11,4	€\mq	500,00	**€ 5.700,00**
Cantine p.t.	mq	44,5	€\mq	350,00	**€ 15.575,00**
Soffitte	a corpo		€\mq	/	**€ 3.000,00**
Loggiati	mq	9	€\mq	200,00	**€ 1.800,00**
Resede esclusivo	mq	140	€\mq	25,00	**€ 3.500,00**

Totale valore fabbricati - A **€. 102.695,00**

- Riduzione prezzo per assenza garanzia per vizi del bene

Si procede ad una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, applicando una percentuale pari al 15%.

Importo riduzione = €. 102.695,00 x 15% = €. 15.404,25

- Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica

Importo oneri = €. 1.000,00

- **IMMOBILE LETTERA B (TERRENI AGRICOLI)**

SEMINATIVO E SEM ARB (limitrofo all'abitazione)	mq.	1700	€\mq 2,20	€	**3.740,00**
SEMINATIVO E SEM ARB (altra localizzazione)	mq.	530	€\mq 0,95	€	**503,50**
BOSCO CEDUO, MISTO	mq.	16320	€\mq 0,40	€	**6.528,00**
Totale terreni agricoli					**€. 10.771,50**

- **RIEPILOGO VALORE LOTTO UNICO**

Valore Prima Stima fabbricati	**= €. 102.695,00**
Detrazione per assenza garanzia per vizi	**= €. - 15.404,25**
Detrazione per oneri regolarizzazione urb.ca	**= €. - 1.000,00**
Valore Stima terreni	**= €. 10.771,50**

TOTALE COMPLESSIVO **€. 97.062,25**

Che vengono arrotondate in **€. 97.000,00**

(novantasettemila/00 euro)

QUESITO 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di

frazionamento, e solo una volta ottenuto 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;

I beni immobili posti in Comune di CASTEL S.NICCOLÒ, Frazione Cetica (AR), sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO 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;*

I beni immobili posti in Comune di CASTEL S.NICCOLÒ, Frazione Cetica (AR), sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO 20

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono abusivi e comunque con difformità sanabili.

ALLEGATI ALLA PRESENTE :

- modulo con riportati i recapiti telefonici dell'esecutato;
- documentazione fotografica relativa agli immobili oggetto esecuzione;
- descrizione finale beni immobili oggetto esecuzione;

- sintesi descrittiva dei lotti;

- copia atto di provenienza, Nt. **MARCELLO ZAZZARO** di BIBBIENA, repertorio n. **21.967/5.071** del **29.12.2005**, trascritto ad Arezzo il 30.12.2005 al Reg. particolare n. 15.901-15.902.

- copia atto di locazione – scrittura privata, con data certa del **16.04.2018**;

- copie provvedimenti autorizzativi in materia edilizio-urbanistica, con copie dei relativi elaborati grafici;

- copia della Denuncia di Variazione prot. n° **AR0010942** approvata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo il **17/02/2020,** con copia planimetria catastali dell'immobile urbano pignorato;

- copia Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di CASTEL S.NICCOLÒ relativo ai terreni pignorati;

- copia mappe catastali relative agli immobili pignorati;

- n. 1 ispezione ipotecaria;

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di CASTEL S.NICCOLÒ;

****

Con la redazione della presente relazione tecnica lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli.

Arezzo lì 20\02\2020

il tecnico

Geom. Luca Ceccarelli