

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Signor Giudice
Dott.sa *****

Esecuzione Immobiliare n° 12/2023 R.E.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e Stima dei beni pignorati

Promossa da:

Contro

Allegato 8: Relazione in formato Anonimo

L'Esperto del Giudice

Premessa

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 a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
 - *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
 - *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
 - *se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni 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 assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*
 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. *rediga 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, o 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:
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - 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;
7. **descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza 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 i 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, consentano comunque l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
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;
10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40,
-

comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi 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 somme 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 allorché 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;

13. *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
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; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*
16. *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; 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 che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

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

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.

Svolgimento delle indagini di consulenza

Nello svolgimento delle operazioni peritali l'Esperto ha preventivamente esaminato i documenti agli atti presentati dal creditore procedente, successivamente ha acquisito copia dei titoli di provenienza e reperito copia di tutta la documentazione catastale e urbanistica presso i competenti enti, Uff. dell'Agazia del Territorio di Arezzo e del Comune di Arezzo. In seguito ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne lo stato attuale e la relativa consistenza. Infine ha svolto le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta e redatto la presente relazione.

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

In base a quanto sopra esposto, ai documenti in atti e alle documentazioni acquisite nel corso della Consulenza, l'Esperto ritiene di poter rispondere in maniera sintetica ai quesiti posti alla base della Consulenza d'Ufficio.

1) verifiche, 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 a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni 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 assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Agli atti il Creditore procedente ha allegato la seguente documentazione:

- Certificato notarile ex art.567 II comma C.p.c. attestante:
 - o la dichiarazione sostitutiva della Certificazione storico-ipotecaria ventennale

- la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento per gli immobili:
- **Unità Abitativa:** Posto in Via Umbria n 26 riportato al NCEU di Arezzo Sez. Urbana A al Flg. 106 p.lla 379 sub. 3, Ctg. A/3 , Classe 2, piano S1-T, vani 5.5, r.c. 326,66 €

Di esclusiva proprietà dei Coniugi

- ***** nato a Napoli il 13/01/1972 cf FNTGRG72A13F839G
 - ***** nata a NAPOLI il 10/03/1976 cf. BNUNNA76C50F8390
- Nell'atto notarile sono riportati i titoli di provenienza degli immobili alla parte esecutata, ma non vengono allegati gli atti di trasferimento;
 - Nell'atto notarile si attesta la continuità di trascrizione nel ventennio antecedente al pignoramento
 - Nel certificato notarile sono riportate le ipoteche e le trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili

L'Esperto ha ritenuto la documentazione completa ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c.

I dati catastali rilevati dall'Esperto presso l'ufficio del catasto corrispondono a quelli indicati dalla Parte procedente.

Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento rilevati dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo corrispondono a quelli indicati dalla parte Procedente. Non risultano vincoli trascritti successivi al pignoramento.

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

Integrazioni acquisite:

2.1.a) planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Il tutto come riportato nell'Allegato 1 (Visura storica catastale degli immobili oggetto di esecuzione, con mappale catastale degli immobili) allegato alla presente relazione.

2.1.b) Presso il Comune di Arezzo, uff. Urbanistico è stato reperito:

Titolo edificatorio dell'immobile *Licenza Edilizia n 844 del 30/12/55 e Licenza Edilizia n 217 del 20/04/1960 oltre a DIA del 24/05/05 P.E. 1835/05 (ultimo titolo edificatorio per manutenzione straordinaria dell'unità abitativa oggetto di esecuzione)*

Abitabilità rilasciata dal Comune di Arezzo: n 19410 del 24/10/1960

Il Certificato di abitabilità dell'unità abitativa è riportato nel allegato 2 della presente relazione.

2.2) nello schema sotto riportato si riepilogano gli estremi degli atti di provenienza dei beni oggetto della presente esecuzione. Nella tabella si riporta l'individuazione catastale

dell'immobile ed il relativo atto di provenienza a favore del soggetto esecutato, anche eventuali note ove vi fosse discordanza tra l'attuale consistenza catastale e l'atto di provenienza.

Descrizione Catastale immobile esecutato	Atto di Provenienza in possesso del debitore esecutato	Note
Immobili: piena proprietà di Unità Immobiliare in Via Umbria n 26 riportato al NCEU di Arezzo Sez. Urbana A al Flg. 106 p.lla 379 sub. 3, Ctg. A/3, Classe 2, piano S1-T, vani 5.5, r.c. 326,66 €	Pervenute nella proprietà degli esecutati con Atto pubblico di compravendita del Notaio ***** del 16 febbraio 2005, Repertorio numero 115837/10899, trascritto il 28/02/2005 ai numeri 3778 R.G. e 740 R.P. (allegato 3)	L'immobile risulta accatastato con accatastamento del 22/05/2001 che non risulta conforme con le modifiche apportate dall'ultimo titolo edilizio rilasciato (DIA del 24/05/2005)

3) rediga 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, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rilevate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 28/02/2005 - Registro Particolare 740 Registro Generale 3778 Pubblico ufficiale Notaio ***** Repertorio 115837/10899 del 16/02/2005 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI MUTUO FONDIARIO per importo di € 270.000,00 a favore "*****" sede di Roma, domicilio presso Roma Via "*****" per capitale pari € 135.000,00 gravante (in quanto mai cancellata nelle note di annotazioni a margine) sulle unità:

Unità Immobiliare nel Comune di Arezzo, Via Umbria n 26 identificato al Catasto fabbricati sez. A, Foglio 106, Particella 379, sub 3, piano S1-T, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 5.5, rendita catastale 326,66€

Intestati a:

Soggetti esecutati : per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero per ciascuno degli esecutati

ISCRIZIONE IPOTECA Giudiziaria del 23/11/2011 - Registro Particolare 2860 Registro Generale 18848 Autorità emittente Giudice di Pace del Tribunale di Arezzo Repertorio 3800 del 06/05/2010 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per importo di € 285,56 capitale e 301,44 interessi a favore "*****" sede di Arezzo(Ar), domicilio v ***** per capitale pari € 5.457,00 gravante sulle unità:

Unità Immobiliare nel Comune di Arezzo, Via Umbria n 26 identificato al Catasto fabbricati sez. A, Foglio 106, Particella 379, sub 3, piano S1-T, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 5.5, rendita catastale 326,66€

Intestati a:

Soggetti esecutati: per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero per ciascuno degli esecutati

ISCRIZIONE IPOTECA conc.amministrativa/riscossione del 13/04/2016 - Registro Particolare 688 Registro Generale 5063 Autorità emittente Pubbl. Ufficiale ***** Repertorio 685/716 del 12/04/2016 derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per importo di € 39.941,61 capitale a favore “*****” sede di Firenze, domicilio ***** Arezzo per capitale pari € 79.883,22 gravante sulle unità:

Unità Immobiliare nel Comune di Arezzo, Via Umbria n 26 identificato al Catasto fabbricati sez. A, Foglio 106, Particella 379, sub 3, piano S1-T, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 5.5, rendita catastale 326,66€

Intestati a:

*Soggetto esecutato : per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero intestata a ******

TRASCRIZIONE DI ATTO GIUDIZIARIO del 08/02/2023 - Registro Particolare 1718 Registro Generale 2222 Pubblico ufficiale Ufficiale Tribunale di Arezzo UNEP Repertorio 3443 del 30/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, verbale di pignoramento immobiliare a favore “*****” sede di ***** , gravante sull'unità:

Unità Immobiliare nel Comune di Arezzo, Via Umbria n 26 identificato al Catasto fabbricati sez. A, Foglio 106, Particella 379, sub 3, piano S1-T, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 5.5, rendita catastale 326,66€

Intestati a:

Soggetti esecutati: per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero per ciascuno degli esecutati

Per quanto è stato possibile rilevare presso i pubblici uffici e nei luoghi, le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono prive di vincoli condominiali (assenza di regolamento di condominio) e altri vincoli o gravami se non quelli legati all'uso delle parti comuni del complesso immobiliare. In particolare il complesso immobiliare prevede una servitù di transito (non trascritta) sul resede di esclusiva proprietà dell'unità oggetto di esecuzione che consente l'accesso alle altre unità abitative e alle parti comuni dell'immobile direttamente da via Umbria.

I soggetti esecutati (proprietari per ½ ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione) sono coniugati in regime di separazione dei beni dal 07/12/2010 con annotazione del 21/01/2011; con Provvedimento del Tribunale di Arezzo n 2842-2014 in data 22/12/2014 i Coniugi risultano separati con separazione consensuale (data di annotazione 6/02/2015). Il Decreto di separazione dei coniugi emesso dal Tribunale di Arezzo RG 2842/2014 assegnava l'uso della casa coniugale (immobile oggetto di esecuzione) alla ***** che doveva risiedervi con i figli. Allo stato attuale l'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal ***** che sconta la pena agli arresti domiciliari fino al marzo del 2024 con decreto dell'Autorità Giudiziaria.

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;

Per quanto è stato possibile rilevare con indagini sul posto l'immobile non è organizzato in condominio, non sussistono vincoli o oneri condominiali. Non sussistendo un condominio non è stato possibile individuare le quote condominiali ed altre spese fisse di gestione o di manutenzione né eventuali spese straordinarie già deliberate.

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;

Sull'unità abitativa non sono state rilevate servitù pubbliche o diritti demaniali, o usi civici o altri pesi che gravino sul diritto di proprietà.

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

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

Cancellazioni Pregiudiziali:

ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA di €270.000,00 del 16/02/2005 a favore "***** S.P.A" con sede Roma. Nota di Iscrizione Ipotecaria: presentazione del 28/02/2005 - Registro Particolare 740 Registro Generale 3778.

Costo di cancellazione Euro 35,00

ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIARIA del 06/05/2010 di €5.457,00 a favore "*****" con sede Arezzo(AR). Nota di Iscrizione Ipotecaria: presentazione del 23/11/2011 - Registro Particolare 2860 Registro Generale 18848.

Costo di cancellazione Euro $35,00+59,00+0.5\% (5.457,00) = 121,28€$ inferiore al minimo di 294,00€

ISCRIZIONE di IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 12/04/2016 di €79.883,22 a favore "*****" con sede Firenze. Nota di Iscrizione Ipotecaria: presentazione del 13/04/2016 - Registro Particolare 688 Registro Generale 5063.

Costo di cancellazione Euro $35,00+59,00+0.5\% (79.883,22) = 439,42€$

TRASCRIZIONE DI ATTO GIUDIZIARIO del 30/12/2022 verbale di pignoramento immobiliare a favore di "*****" sede di CONEGLIANO (TV). Nota di trascrizione: presentazione del 08/02/2023 – Registro Particolare 1718 Registro Generale 2222.

Costo di cancellazione Euro 294.00 (Euro duecento novantaquattro/00)

Stima valore complessivo delle cancellazioni pregiudiziali:

$$35+294+439,42+294= 1062,42€$$

Costi difformità urbanistiche catastali:

- i costi relativi alle difformità catastali sono riportati nella risposta al punto 9 del quesito
- i costi relativi alle difformità catastali sono riportati nella risposta al punto 11 del quesito

Il Decreto di assegnazione della casa coniugale è riportato nell'allegato 5

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza 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 i 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;**

- Abitazione Posta in Via Umbria 26

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati Arezzo sez. A, Foglio 106, Particella 379, sub 3, piano S1-T, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 5.5, rendita catastale 326,66€

L'unità abitativa costituisce parte di un complesso residenziale edificato in Via Umbria al civico 26. Il complesso edilizio è costituito da una palazzina in muratura organizzata su due piani fuori terra oltre a un piano sottotetto e piccoli depositi interrati. La palazzina è collocata in un lotto individuato da muretto di confinamento sormontato da recinzione. L'area di resede dell'immobile e di esclusiva proprietà del dell'unità abitativa posta al piano terra (unità oggetto di esecuzione) . Per accedere al portone comune dell'immobile si deve transitare da cancello pedonale posto in via Umbria e attraversare il resede di proprietà esclusiva dell'unità al piano terra (sub 3).

L'immobile è organizzato con una scala comune che collega i vari piani ed è privo di ascensore. I locali interrati sono esclusiva proprietà dell'unità abitativa al piano terra (unità oggetto di esecuzione).

Le facciate del complesso immobiliare risultano intonacate e tinteggiate, il tetto è realizzato a falde con coperture in laterizio. Il resede è lastricato con piastrelle in cemento e risulta accessibile da via Umbria (al civico 26) con doppio accesso pedonale e con accesso carrabile.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione pur presentando i limiti dovuti al trascorrere del tempo e necessita in generale di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.



L'unità abitativa oggetto di esecuzione è dislocata al piano terra dell'immobile o piano rialzato risultando quest'ultimo sollevato dal piano terreno con un'intercapedine di isolamento. L'abitazione è composta da un corridoio principale, a cui si accede dalla porta di ingresso; sul corridoio si affacciano la cucina, una sala e due camere, oltre un bagno. In una delle camere è ricavato un secondo bagno di piccole dimensioni e una piccola cabina armadio. Dalla cucina, attraverso una porta finestra, si accede ad un ballatoio esterno collegato con scala in muratura al resede esclusivo sottostante. L'unità abitativa è dotata di due piccoli locali cantina posti nell'interrato, di altezza utile 1,55m a cui si accede tramite una scala esterna posta nel resede. Fa parte della proprietà anche un piccolo locale sottoscala con accesso dal piano terra della scala comune dell'immobile. Tutti i locali abitativi dell'unità sono di altezza di 3,05m. L'abitazione presenta i pavimenti in maiolica chiara in tutti i locali e le pareti intonacate e tinteggiate, nei soffitti sono disposte cornici di rifinitura in stucco. La cucina presenta, una parete attrezzata con rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa 1,60m, il bagno principale e quello secondario sono dotati di un rivestimento in maiolica chiara di altezza di 2,0m su tutte le pareti. Nel bagno principale, posto alla fine del corridoio sono dislocati lavabo, vasca, wc e bidet in maiolica bianca in buono stato di conservazione, oltre ad attacco per la lavatrice. Nel bagno secondario oltre al WC e al lavabo è presente una doccia.

Le finestre dei locali sono in legno tinteggiate bianche con vetro non coibentato, l'oscuramento delle finestre avviene con avvolgibili in pvc collocati in cassonetto sopra la finestra. Le porte interne dell'unità abitativa sono in legno. Il portoncino di ingresso risulta realizzato in legno con chiusura di sicurezza.

L'unità abitativa nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione pur necessitando di piccoli interventi di sistemazione delle tinteggiature dei locali.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento sotto traccia con diffusori radianti a parete collocati sotto le finestre. L'impianto di riscaldamento è predisposto con attacco indipendente, oggi non attivo in quanto privo di contatore, alla rete del metano. La centrale termica a gas metano è oggi disattivata e l'impianto non è funzionante.

L'impianto idraulico è realizzato sotto traccia e sembra oggi funzionante, pur presentando i limiti dell'epoca della sua realizzazione e del tempo trascorso da essa. L'alimentazione idrica è collegata alla rete idraulica dell'acquedotto con contatore indipendente.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed efficiente con i limiti del tempo trascorso della sua realizzazione e necessita sicuramente di interventi di revisione e adeguamento agli attuali standard edilizi e normativi. L'impianto è allacciato alla rete di distribuzione con contatore elettrico indipendente.

Determinazione della superficie commerciale del complesso immobiliare:

Unità abitativa :	Appartamento in via Umbria 26 Arezzo		
superfici (ex UNI 10750:2005)	mq	%	
superficie calpestabile netta e divisori interni + vano scale	84	100	84
muri perimetrali e muri portanti interni	0	50	0
muri perimetrali in edifici indipendenti	18,21	100	18,21
balconi e terrazze scoperti	1,5	25	0,375
balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati)		35	0
patii e porticati		35	0
verande		60	0
Giardini di appartamenti (nei limiti del 30% della superficie coperta)	37	15	5,55
Giardini di ville e villini (oltre limiti del 30% della superficie coperta)	55	5	2,75
soffitte abitabili (con altezza > 1,80m)	0	35	0
soffitte non abitabili h <1,80m	0	20	0
cantine locali tecnici con h <1,60m	34	15	5,1
superficie utile commerciale			115,985
superficie utile commerciale arrotondata		mq	116,00

Complessivamente l'unità abitativa risulta in discreto stato di manutenzione pur essendo realizzata con i canoni edilizi dell'epoca della sua costruzione, anche se presenta alcune finiture da sistemare. Gli impianti necessitano di interventi di manutenzione anche straordinaria. L'Esperto terrà conto dei limiti dell'immobile così come descritti nei parametri correttivi della valutazione di stima dell'immobile.

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, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione degli immobili oggetto del procedimento in corso.

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono correttamente accatastati, per gli immobili depositati presso il NCEU le planimetrie attualmente depositate presso gli uffici del catasto non risultano conformi a quanto rilevato in loco:

Difformità catastale: Non risulta accatastato correttamente il bagno e il ripostiglio nel locale camera, oltre al terrazzino che collega il locale cucina al resede esterno attraverso la porta finestra. Interventi realizzati con il titolo edilizio **DIA del 24/05/05 P.E. 1835/05**

Il CTU, delle difformità rilevate ha provveduto ad avvisare il Sig. Giudice il quale ha disposto di darne evidenza in relazione senza procedere all'adeguamento catastale.

Stima spese per aggiornamento catastale:

$A_{gc} = 600,00€$

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

Lo strumento urbanistico comunale attuato è il Piano Operativo del Comune di Arezzo (AR) che classifica l'area dove viene a trovarsi l'immobile oggetto di esecuzione come Ambiti di Media Trasformabilità ricadenti nel contesto urbano non specializzati nella mixite urbana. Gli interventi consentiti sono regolati dal art. 32 delle NTA dello stesso Piano. (vedi estratto allegato 4 della presente relazione).

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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi 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 somme già corrisposte o da corrispondere;*

Durante i sopralluoghi si è rilevata la difformità relativa al balcone esterno che collega il locale cucina al resede esterno. La difformità risulta non essenziale e non essendo rilevati nel caso di specie limitazioni rispetto alla doppia conformità, si ritiene l'intervento sanabile ai sensi dell'Art 200 della Legge Regionale 65/2014 con accertamento di conformità così come previsto all'Art 209 della medesima legge con sanzione di €1000,00. Costo stimato di pratica di sanatoria € 600,00.

Il costo complessivo tra sanzioni e sanatoria può essere valutato in **€ 1.600,00**

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).***

Gli immobili al momento del pignoramento e della perizia risultano non locati a terzi ma in uso da parte dei soggetti esecutati. Al momento del primo accesso con sopralluogo presso l'immobile l'unità abitativa risulta

occupata dal Sig *****, soggetto esecutato e proprietario per ½ dell'immobile, che sconta presso l'abitazione la pena restrittiva degli arresti domiciliari fino al marzo del 2024.

13) *alleggi, 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;*

Si allega nell'Allegato 5 della presente relazione i certificati di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglia dei soggetti esecutati. Non sono state rilevate convenzioni matrimoniali particolari; i soggetti esecutati risultano separati con separazione consensuale in base a provvedimento del Tribunale di Arezzo n 2842-2014 in data 22/12/2014.

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);*

Il provvedimento di separazione consensuale emanato dal Tribunale di Arezzo con assegnazione della casa coniugale non risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo. Nell'allegato 5 si riporta il decreto di separazione dei coniugi esecutati con estratto dei documenti da esso richiamati.

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;*

Impianto elettrico: *L'impianto risulta alimentato in maniera indipendente, con contatore disposto nel quadro contatori esterno all'immobile. La distribuzione interna è realizzata con impianto sotto traccia. L'impianto realizzato sembra in buone condizioni di efficienza anche se necessita di una revisione generale.*

Impianto idrico: *Non sono rilevate particolari deficienze dell'impianto idrico dell'unità abitativa. L'alimentazione risulta da acquedotto con contatore indipendente .*

Impianto termosantario: *L'impianto termosantario è alimentato con caldaia indipendente a gas metano con allaccio indipendente oggi disattivato; manca in oltre il contatore del gas. L'impianto risulta in traccia con diffusori radianti disposti nei locali.*

Il CTU ha tenuto conto nella stima di valutazione degli immobili delle condizioni degli impianti con adeguati coefficienti di differenziazione dell'immobile.

16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni*

caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Vista l'interconnessione dei beni oggetto di esecuzione le possibilità di accesso, tenuto conto del valore degli stessi, considerato che non risulta possibile una separazione o divisione dei singoli beni tenuto anche conto che la vendita separata ne può diminuire anche il valore complessivo, si ritiene utile proporre la vendita in un unico lotto.

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

Il procedimento di stima adottato, per la stima del **più probabile valore di mercato** degli immobili, è il procedimento sintetico mono parametrico. Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso la determinazione del **valore unitario ordinario** (Vo) ottenuto sulla base di indagini di mercato basate sulle informazioni acquisite a livello locale, da listini immobiliari di agenzie, riviste di settore, e fonti istituzionali (L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio), opportunamente corretto con **coefficienti di differenziazione** (Cn), per renderlo comparabile con il fabbricato oggetto di stima, che tengono conto del livello di piano, dello stato dell'immobile, della tipologia edilizia, dell'esposizione, della vista panoramica, del tipo di impianti, delle dimensioni dell'immobile, della qualità urbana e ambientale, per quindi addivenire al valore reale (Vr) ottenuto secondo lo schema:

$$Vr = Vo (\text{€/mq}) \times \text{superficie commerciale (mq)} \times (Cn).$$

L'ampiezza dei riferimenti e della rilevazione dei prezzi per l'ottenimento del *Valore unitario ordinario* fanno sì che il suddetto metodo di valutazione resti il più congeniale alla valutazione del mercato, consentendo di esprimere giudizi estimativi obbiettivi e generalmente validi nonostante la fluttuazione del mercato immobiliare, dovute al variare dei rapporti di forza fra domanda e offerta, quanto a problemi connessi alle più generali condizioni economiche, particolarmente sentite nell'attuale periodo caratterizzato da una profonda crisi economica del mercato immobiliare.

In base a quanto premesso e alle indicazioni ricavate dalle ricerche effettuate sul mercato immobiliare della zona, in considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerando tutti gli aspetti soggettivi e oggettivi emersi nel corso della presente indagine di valutazione si ritenuto equo esprimere le seguenti valutazioni unitarie riferite alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione:

Abitazione censita al NCEU del Comune di Arezzo al foglio Foglio 106, Particella 379, sub 3

Tabella coefficienti di differenziazione relativamente alla unità abitativa identificata come:

Unità Immobiliare nel Comune di Arezzo, Via Umbria n 26 identificato al Catasto fabbricati sez. A, Foglio 106, Particella 379, sub 3, piano S1-T, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 5.5, rendita catastale 326,66€

Unità abitativa :		Appartamento in via Umbria 26 Arezzo		
Coefficients di differenziazione				
Tipo di fabbricato				
Signorile	fino 1,2			
Civile Buono	fino 1,1		0,98	
Economico(normale)	1			1
Coefficienti per piano		con ascensore	senza ascensore	
piano terreno o rialzato	0,9		0,95-0,97	
primo piano	0,93-0,95		1	
secondo piano	0,95-0,97		0,9	
terzo piano	0,97-1,00		0,8	
piani superiori	1		,7 per il 4-0,6per il 5 ec	0,8
ultimo piano	1,0-1,1			0,97
Coefficienti per dimensioni				
monocali (<45mq)	1,1-1,2			
bilocali (<70)	1,03-1,1			
grandi dimensioni (>120mq)con doppi servizi	0,9		1	
grandi dimensioni (<120mq)con doppi servizi	0,8-0,85			1
coefficienti di manutenzione		ottimo	normale	scadente
20-40 anni	fino a 1,05	1		1
oltre 40 anni	fino a 1,1	1		fino a 0,8
coefficienti per funzionalità				0,99
unità dotate di riscaldamento con contabilizzazione autonoma (per appartamenti in zone cui sono previsti gli impianti centralizzati) o impianti di qualità superiori alla media	1,05-1,10			0,9
Unità immobiliari prive della possibilità di avere un autorimessa				
con facilità di parcheggio su suolo pubblico	0,9-0,95			
con difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85-0,9			1
edifici non raggiungibili con auto per mancanza di strade fino a 100m di distanza (meno 0,1 per ogni ulteriore 100m fino a 0,45)	0,75			0,97
Coefficienti per lo stato di diritto				
abitazioni locate con canone libero	0,95			1
abitazioni locate a canone convenzionato (legge 431/1998)	0,90-0,95			1
Coefficiente di differenziazione				0,80

Pertanto il valore più probabile di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sarà così valutato:

Unità abitativa costituita da appartamento posto al piano rialzato di un edificio di non recente realizzazione posto in via Umbria al civico 26 nel comune di Arezzo (AR) composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni più servizi e pertinenze esclusive. Identificato catastalmente con foglio Foglio 106, Particella 379, sub 3

Viene stimato in:

Superficie commerciale: mq 116,00

Valore ordinario di mercato assunto: 1080,00 €/mq

Coefficiente di differenziazione: 0,80 (non tiene conto di deprezzamento del 15-20% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale)

Quota di proprietà: 1/1

Valore dell'unità abitativa: $116,00 \times 1080,00 \times 0,80 \times 1/1 = 100.783,94 \text{ €}$

Spese per rettifica abusi edilizi: 1.600,00€

Spese per rettifiche catastali: 600,00€

Al valore sopra stimato vanno decurtati i costi già oggetto di valutazione riguardanti i costi per le cancellazioni pregiudiziali così come sopra già richiamati:

- costi di cancellazione pregiudiziali come sopra valuta:

$$35+294+439,42+294= 1062,42\text{€}$$

per un totale di: $\text{€ } 1.600,00+600+1062,42=3.262,42\text{€}$

Pertanto il più probabile Valore di mercato dell'immobile, considerando la vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi e della differenza di oneri tributari, sarà:

$$(100.783,94 \cdot (1-0,15)) - 3.262,42 = 82.403,93\text{€}$$

Pertanto, il più probabile valore nella consistenza indicata e descritta in relazione così come al punto 7, viene stimato nel valore sotto indicato già decurtato per il deprezzamento del 15% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale:

$$\underline{Vnp = 82.400,00 \text{ €}}$$

Va rilevato in risposta al quesito che nel caso in esame l'assegnazione della casa coniugale a seguito della separazione consensuale non è trascritta e che i soggetti eseguiti sono entrambi oggetto del presente procedimento di esecuzione.

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;

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento.

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;

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento.

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

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da pag. 19 (2 facciate) dattiloscritta con mezzi informatici oltre n. 9 allegati:

1. Visure Catastali e Ipotecarie sugli immobili Oggetto di Esecuzione
2. Copie ed estratti documenti e titoli edificatori degli immobili
3. Copia atto notarile del titolo di provenienza
4. Estratto dati urbanistici dell'immobile
5. Atti e Documenti stato di famiglia
6. Allegato fotografico e planimetrie dell'immobile
7. Comunicazione alle Parti e ricevute di consegna
8. Relazione di stima in formato anonimo
9. Relazione sintetica alla base della pubblicità

In fede

Arezzo, li 10/12/2023

L'esperto del Giudice