

CTU dott. arch.

....., via -

TRIBUNALE DI AREZZO

- PROVINCIA DI AREZZO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70-2021

PROMOSSA DA

.....

contro

.....

- PERIZIA TECNICA -

Arezzo, 07/04/2022

.....

PREMESSA IN RISPOSTA AI QUESITI

In data 25/11/2021, il sottoscritto veniva nominato "esperto" dal Signor Giudice della esecuzione immobiliare Dottoressa, dando mandato al sottoscritto di rispondere con la presente relazione a dei quesiti inerenti l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Con giuramento del 30/11/2021 il CTU accettava l'incarico in oggetto.

In data 21/01/2022 è stato tentato un primo sopralluogo alla presenza del custode dell'IVG ma non è stato possibile accedere ai locali in quanto non erano presenti gli eredi dell'esecutato. Successivamente in data 17/03/2022 è stato possibile effettuare un secondo sopralluogo e accedere ai locali alla presenza del custode dell'IVG ma senza la presenza degli eredi.

Comune di								
Sezione urbana	Foglio	P.lla	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita €
	55	346	5	A/4	2	3,5 vani	tot: 84 mq	€ 132,86
Via								
debitore							Proprietà 1/1	

dati: Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

QUESITO N. 1

verifici, 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 altresì in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Verificati il certificato notarile allegato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, i documenti e gli atti riportati nella certificazione notarile e quindi nel pignoramento (n. 587 del 06/04/2021), questi risultano idonei all'individuazione degli immobili subastati ma generano

....., via -

un lotto intercluso così come riportato nella comunicazione trasmessa al Giudice in data 04/04/2022, salvo riconoscere tale situazione come una servitù di fatto auto costituita.

Il bene oggetto di pignoramento risulta intercluso all'interno della particella 374 foglio 55 che contempla a sua volta il subalterno 4 del BCNC oltre ulteriore particella n. 441 stesso foglio, a destinazione rurale. Quest'ultima insieme con la p.lla 374 sub 4 contiene un vialetto interno che collega gli spazi comuni del bene in oggetto con l'accesso alla viabilità comunale. Di fatto negli atti non abbiamo trovato indicazioni di servitù attive o passive e nel dettaglio queste due particelle non sono intestate esclusivamente a ma anche ad altri soggetti.

Si conclude che essendo lotto intercluso, con impossibilità di accedere da altre parti, il bene contiene una servitù insita nell'uso dell'abitazione, quindi si segnala l'eventuale necessità di sottoporre anche queste particelle a pignoramento qualora non basti il diritto già acquisito per la posizione di inaccessibilità del bene in oggetto

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- pervennero all'esecutato, in regime di separazione dei beni, nato il a , Piena Proprietà in virtù di atto compravendita a rogito del notaio di in data 02/11/2004 rep. n. 113653 e trascritto in data 09/11/2004 al n. 14006 di formalità dai signori nata in il e nato in il
- Ai signori e detti bene sono pervenuti per l'usufrutto quale bene personale, la prima per la nuda proprietà in regime di separazione dei beni, il secondo per acquisto fatto con atto di compravendita a rogito del notaioin data 03/06/1996 rep. n. 54019 e trascritto in Arezzo in data 11/06/1996 al n. 5598 di formalità dai signori:nata in per i diritti pari a 22/32 di piena proprietà, nato in , per i diritti pari a 5/32 di piena proprietà, nata in , per i diritti pari a 5/32 di piena proprietà,

A supporto della certificazione notarile sostitutiva, dove vengono certificati i dati catastali attuali e la loro provenienza, il CTU ha integrato la documentazione della mappa catastale, visure catastali, elenco immobile, planimetria catastale e visura catastale storicaⁱ.

E' stata esaminata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della pignoramento in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e come riportato sopra questi NON sono sufficienti per i motivi sopra descritti. Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza recepito dal CTU risultano conformi a quanto riportato nel certificato notarile.

QUESITO N. 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*

ⁱ >Visura catastale storica e documenti catastali

Sono stati acquisiti i seguenti documenti mancanti:

- planimetri catastaleⁱⁱ depositata il 29/11/1996 n. T96631
- pratica edilizia n. 268 del 20/08/1996 intestata a inerente Concessione n. 164 del 24/10/1996ⁱⁱⁱ per miglioramento igienico sanitario consistente nella creazione e adeguamento igienico dell'unità in oggetto.
- Copia integrale del titolo di provenienza^{iv} avente i dati corrispondenti a quelli del certificato notarile depositato agli atti. Nello specifico la proprietà giunge in virtù di atto compravendita a rogito del notaio in data 02/11/2004 rep. n. 113653 e trascritto in data 09/11/2004 al n. 14006 di formalità dai signori nata in e nato in

In tale atto troviamo, tra gli altri, la donazione da parte della sig.ra al sig.: Fg. 55 p.la 374 sub 4 BCNC e al catasto terreni Fg. 55 p.la 441 strada di accesso per la quota di 1/2. Tali particelle costituiscono il collegamento con l'unità in oggetto sotto il profilo sia fisico che di diritto allo scopo sdi permettere l'accessibilità alla p.la 346 sub 5.

QUESITO N. 3

rediga l'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; 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 dei vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Alla data del 05/04/2022 i seguenti beni:

Comune di								
Sezione urbana	Foglio	P.la	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita €
	55	346	5	A/4	2	3,5 vani	tot: 84 mq	€ 132,86
Via								
debitore							Proprietà 1/1	

dati: Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità^v:

ⁱⁱ Si allega planimetria catastale

ⁱⁱⁱ Planimetria estratta da C.E, n. 164 del 24/10/1996

^{iv} Si allega atto di provenienza.

^v visure ipotecarie.

Ipoteca giudiziale iscritta ad in data 10.05.2017 al n. 921 di formalità

Iscrizione, a favore della con sede in codice fiscale per complessivi euro 7.000,00 di cui euro 3.472,43 per capitale contro nascente da pignoramento ingiuntivo del Tribunale di Arezzo in data 02/08/2016 n. 1688/2016

Pignoramento trascritto ad in data 21/04/2021 ai n. 5002 di formalità,

a favore di con sede in codice fiscale, e contro, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario in data 06/04/2021 numero 587.

QUESITO N. 4

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

Dai documenti esaminati non è emersa l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non sono presenti spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione in quanto edificio abbandonato, non essendo presenti gli eredi in fase di sopralluogo non è stato possibile avere risposte direttamente dalle parti interessate.

Da consultazione degli atti presso Agenzia delle Entrate^{vi} non sono emersi contratti in atto di qualsiasi genere.

In fase di sopralluogo non erano presenti gli eredi dell'esecutato e l'edificio risulta abbandonato come riscontrabile da documentazione fotografica allegata alla presente e dai verbali del custode giudiziario.

QUESITO N. 5

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

Dalle analisi catastali, urbanistiche e dalle visure di pubblicità immobiliare e anche dal Certificato Notarile non risultano presenti vincoli di natura demaniale o usi civili, salvo quanto non rilevabile a vista.

QUESITO N. 6

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

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

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

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

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

^{vi} Risposta Agenzia Entrate

....., via -

-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;

a) È stato verificato presso le cancellerie del Tribunale di Arezzo la non esistenza di documentazione inerente le cause pendenti risultante dai RR.II.^{vii}. E stato segnalato dalla cancelleria contenzioso civile un procedimento RG 388/2020 Fiori Ferdinando contro Progesti Gestioni Professionali srl interrotto in data 08/09/2021.

b) Non è stato emesso nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato non essendo stata eseguita la separazione.

Non sono presenti domande giudiziali. In merito agli atti di asservimento urbanistico e altri pesi o limitazioni d'uso dai documenti rinvenuti non risultano vincoli.

Dall'analisi effettuata dei documenti **risulta** l'esistenza della seguente formalità e oneri da dover cancellare o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente:

Ipoteca giudiziale iscritta ad Arezzo in data 10.05.2017 al n. 921 di formalità

Iscrizione, a favore della con sede in codice fiscale, per complessivi euro 7.000,00 di cui euro 3.472,43 per capitale contro nascente da pignoramento ingiuntivo del Tribunale di Arezzo in data 02/08/2016 n. 1688/2016

Pignoramento trascritto ad Arezzo in data 21/04/2021 ai n. 5002 di formalità,

a favore di con sede in Arezzo codice fiscale, e contro, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP di Arezzo (AR) in data 06/04/2021 numero 587.

Per la cancellazione o la restrizione delle formalità sopra descritte in relazione ai beni oggetto della presente esecuzione, si riportano le relative tabelle di calcolo per la determinazione delle quote di incidenza e i derivanti costi :

CALCOLO DELL'INCIDENZA DEL VALORE IPOTECARIO IN RELAZIONE ALLA QUOTA DI VALORE POSTO A GARANZIA									
sezione Foglio	p.lla	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Rendita €		Coefficiente rivalutazione coef.*1,05*1,2	VALORE IMMOBILE
						R.D.	R.A.		
Fg 55	346	5	A/4	2	3,5 vani	€ 132,86		126	€ 16.740,36
									€ -
Loc.						€ 132,86	€ -		€ 16.740,36
Ipoteca Giudiziale n.921				1	x	€ 7.000,00		100,0%	€ 16.740,36

FORMALITA'	QUOTA PARTE	GRADO	VALORE IPOTECA	INCIDENZA	VALORE IMMOBILI
Ipoteca Giudiziale n.921		1	€ 7.000,00	100%	€ 16.740,36

^{vii} email risposta Cancellerie Civile ed Esecuzioni Immobiliari.

.....

TABELLA DEGLI ONERI PER LA RESTRIZIONE O CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ

formalità	bollo	tassa /imposte ipotecaria	ALIQUOTA TASSAZIONE	PRO QUOTA	Importo Garanzia o quota parte	oneri di cancellazione o restrizione
<i>Ipoteca Giudiziale n. 921</i>	€ 59,00	€ 35,00	0,50%	100,0%	con un minimo di 200€ € 7.000,00	€ 94,00 € 200,00
<i>Pignoramento immobiliare n. 5002 del 21/04/2021.....</i>	€ 59,00	€ 35,00	unita negoziale 1			€ 94,00
totale spese di cancellazione e/o restrizione						€ 388,00

Nota Cancellazione e/o restrizione di Ipoteca Giudiziaria o ipoteca volontaria non fondiaria:

gli oneri e costi derivanti dalle cancellazioni delle annotazioni comportano il pagamento di euro 59 per bollo + euro 35 tasse ipotecarie + 0.50% valore ipoteca con quota minima di euro 200.

In questo caso è prassi che la prima restrizione venga cancellata sulla base dell'importo totale ipotecato con un minimo di euro 200, le successive cancellazioni restrizioni sconteranno la quota fissa di € 59+€ 35+€ 200 pari a 294 euro. Ovviamente tale prassi non tiene conto della ripartizione delle spese di restrizione o cancellazione poiché il primo soggetto che restringe le annotazioni potrebbe andare a pagare una cifra più alta rispetto ai successivi pertanto la ripartizione potrebbe essere valutata calcolando l'incidenza che ha l'ipoteca sulle quote dei valori dei beni ipotecati.

Sul valore di riferimento esiste bibliografia che dimostra la sua determinazione in base al calcolo della rivalutazione delle rendite catastali.

Esempio: un ipoteca giudiziaria di 200.000 € gravante su due immobili con valore (derivante dalla rivalutazione della rendita catastale) di 50.000 € e 100.000 € produrrà un'incidenza di $50.000/150.000 = 33\%$ mentre $100.000/150.000 = 67\%$ da cui:
 $200.000 * 33\% * 0.50\%$ la restrizione dell'ipoteca giudiziaria gravante sul bene con valore (rendita catastale) di 50.000€
 $200.000 * 67\% * 0.50\%$ la restrizione dell'ipoteca giudiziaria gravante sul bene con valore (rendita catastale) di 100.000€

In merito alle difformità urbanistico catastali si specifica quanto segue:

dall'analisi della planimetria catastale depositata il 29/11/1996 n. T96631 e della pratica edilizia n. 268 del 20/08/1996 intestata a inerente Concessione n. 164 del 24/10/1996 per miglioramento igienico sanitario consistente nella creazione e adeguamento igienico dell'unità in oggetto. Sia catastalmente che urbanisticamente le ultime planimetrie depositate rappresentano delle difformità rispetto allo stato di fatto che consistono in quanto segue:

- diversa distribuzione di alcuni gradini della rampa di scale interna per accedere al piano primo,
- piccola apertura per accesso al sottoscala posta tra il caminetto e la scala nel locale cucina,
- botola di accesso ad intercapedine interrata posta nel locale pluriuso,
- chiusura dell'originaria porta posta al termine delle scale a piano primo la quale metteva in comunicazione il locale destinato a camera oggi catastalmente separato e appartenente ad altra unità.

Pertanto occorre una rettifica con accertamento di conformità in sanatoria attraverso scia in sanatoria per diversa distribuzione interna, mentre catastalmente non variano le consistenze ma è un problema di allineamento rappresentativo rispetto allo stato di fatto.

QUESITO N. 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, indirizzo completo di numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile;

....., via -

superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun porzione: abitazione, magazzino, ecc.); Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati** posti a servizio dei beni pignorati,

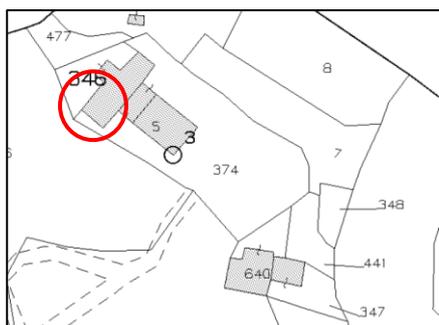
Il bene subastato si trova in provincia di nel Comune di in localitàL'unità in oggetto è iscritta al catasto fabbricati Comune Fg. 55 **p.lla 346 sub 5** destinazione fabbricato ad uso residenziale, categoria A/4.

I locali si trovano in un'area ad esclusiva e prevalente funzione agricola – territorio extraurbano Fuori dal centro del paese.

Il **sub. 5** si trova al numero civico 104 della loc.tà, ha una consistenza catastale di 3,5 vani. Si tratta di porzione di fabbricato disposto su due livelli fuori terra in evidente stato di abbandono e di degrado. A piano terra entrando troviamo il soggiorno con angolo cottura collegato ad una stanza ad uso deposito con una botola per accedere ad una intercapedine interrata, tramite una rampa di scale si accede al primo piano alla camera e al bagno. Le stanze sono occupate da cose e parti di arredo, l'edificio presenta numerose lesioni e muffe.

Per essere utilizzata come di fatto individuata catastalmente, l'unità pignorata necessita di tutta una serie di lavori di consolidamento statico, edili ed impiantistici in modo da permettere le funzioni essenziali

Il bene subastato confina con i subalterni 4 e 6 della particella 346 foglio 55.



QUESITO N. 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

I dati indicati nel pignoramento n. 587 del 06/04/2021 inerenti la p.lla 346, sub. 5 del foglio 55 consentono l'individuazione del bene ma il lotto risulta intercluso come spiegato al punto 1

QUESITO N. 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

.....

....., via -

del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Catastalmente non variano le consistenze ma è un problema di allineamento rappresentativo rispetto allo stato di fatto.

Si suggerisce, se ritenuto necessario in seguito alla sanatoria, di rinviare le rettifiche ai risultati delle relative autorizzazioni in sanatoria.

In relazione ai costi per i relativi aggiornamenti imputabili alla procedura, si suggerisce di eseguirli nella fase precedente l'assegnazione, ponendo i costi a sottrazione del valore del bene, che dovrà essere conforme anche sotto gli aspetti catastali.

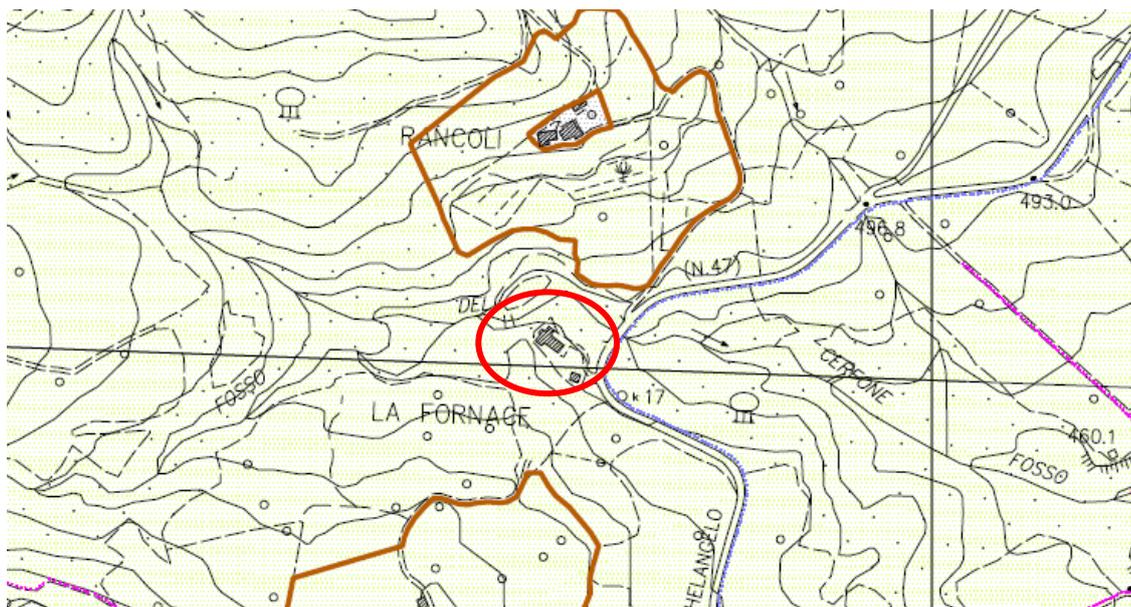
Di seguito si riporta un riepilogo dei costi presunti:

DESCRIZIONE	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE
DOCFA			
Aggiornamento planimetrie p.lla 346 sub. 5	1	€ 400	€ 400,00
contributo CNAI	4%	€ 400,00	€ 16,00
imponibile fattura			€ 416,00
IVA	22%	€ 416,00	€ 91,52
SPESE depositi e visure	1	€ 60,00	€ 60,00
totale fattura			€ 567,52

QUESITO N. 10

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

Il Regolamento Urbanistico del Comune di individua l'area come ad esclusiva e prevalente funzione agricola – territorio extraurbano



....., via -

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;

Non sussiste conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative presenti presso gli uffici del Comune di Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità.

Agli atti è presente la pratica edilizia n. 268 del 20/08/1996 intestata a inerente Concessione n. 164 del 24/10/1996^{viii} per miglioramento igienico sanitario consistente nella creazione e adeguamento igienico dell'unità in oggetto. Sia catastalmente che urbanisticamente le ultime planimetrie depositate rappresentano delle difformità rispetto allo stato di fatto che consistono in quanto segue:

- diversa distribuzione di alcuni gradini della rampa di scale interna per accedere al piano primo,
- piccola apertura per accesso al sottoscala posta tra il caminetto e la scala nel locale cucina,
- botola di accesso ad intercapedine interrata posta nel locale pluriuso,
- chiusura dell'originaria porta posta al termine delle scale a piano primo la quale metteva in comunicazione il locale destinato a camera oggi catastalmente separato e appartenente ad altra unità.

Pertanto occorre una rettifica con accertamento di conformità in sanatoria attraverso scia in sanatoria per diversa distribuzione interna.

Per le tipologie di abuso inerenti le modeste difformità distributive si deve procedere alla relativa sanatoria consentita.

Le difformità sanabili sopra descritte potrebbero essere regolarizzate con Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014 ess.mm.ii., in quanto trattasi di interventi edilizi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), oppure in difformità da essa. In questi casi il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma non inferiore ad euro 1000,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione se dovuti oltre ai diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione comunale territorialmente competente.

In ogni caso sono fatti salvi i diritti di terzi per i quali la sanatoria non produce deroga .

A titolo di riepilogo e valorizzazione si riportante i costi di riferimento nella seguente tabella

^{viii} Concessione edilizia n. 164 del 24/10/1996

....., via -

unità	Descrizione oggetto di sanatoria	Oblazione (minima)	Oneri contribuiti e diritti segret.	competenze +cassa ed iva	costo sanatoria
p.lla 346 sub 5	difficoltà opere di distribuzione interna (attestazione di conformità)	€ 1.000,00	€ 100,00	€ 1.522,56	€ 2.622,56
Gli oneri e contributi di cui al capo1 della LR65/14, in questi casi, non sono dovuti salvo diritti di segreteria					
Totale costo per sanatorie					€ 2.622,56

Dall'analisi della documentazione reperita negli uffici comunali, non si segnala la presentazione di istanze di condono come richiesto dallo presente quesito.

QUESITO N. 12

accerti lo stato di occupazione del bene con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data di 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 è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, 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. Proceda 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;

Il bene subastato oggetto della presente esecuzione immobiliare appartiene per piena proprietà al^{ix}. Al momento il sig. risulta deceduto come da certificato di morte allegato. Non sussistono, come da controllo fatto presso l'Agenzia delle Entrate. al momento contratti di affitto o locazione registrati. In data 21/01/2022 è stato effettuato un primo sopralluogo alla presenza del custode dell'IVG ma non è stato possibile accedere ai locali in quanto gli eredi non erano presenti. In data 17/03/2022 è stato effettuato un secondo sopralluogo alla presenza del custode dell'IVG e del fabbro durante il quale non è stata rilevata la presenza di occupazione dei locali da parte di persone anche se sono presenti materiali.

Gli immobili sono nella totale disponibilità della proprietà.

^{ix} Certificato Residenza /di morte, stato famiglia

QUESITO N. 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;

E' stato acquisito l'estratto per riassunto, dal Registro degli Atti di Matrimonio, dell'atto di matrimonio^x dal Comune di Arezzo dove è stato registrato. Il matrimonio è stato contratto in Arezzo. Nessuna nota è stata riscontrata..

QUESITO N. 14

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

L'immobile pignorato non è occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato, è in stato di abbandono.

QUESITO N. 15

precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e gli impianti, così come si presentano, necessitano di adeguamento.

Il costo dell'adeguamento di questi sarà riportato come valore in detrazione rispetto al valore venale del bene in risposta al quesito sulla valutazione economica del bene stesso.

QUESITO N. 16

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa;

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

La vendita del bene pignorato, rappresentato al catasto fabbricati di, fg. 55 p.la 346 sub 5, dovrà essere fatta in un unico lotto ma al momento risulta lotto intercluso in quanto mancante nel pignoramento delle particelle che permettono l'accesso dalla strada.

^x Si allega copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

QUESITO N. 17

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi **compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o 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 ottenere la congrua stima i beni si debbono confrontare tre metodi di stima: *comparativa, rivalutazione, costo di costruzione.*

Il primo metodo, quello di mercato, è forse il più logico perché tiene in evidenza le condizioni intrinseche dei tempi, della zona, delle situazioni immobiliari della particolare commerciabilità dei beni. Il secondo metodo di stima è quello della rivalutazione della rendita catastale utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari (nei casi in cui si può applicare la modalità "prezzo-valore", in vigore dal 2006).

Il terzo metodo di stima in base al costo di costruzione, viene ottenuto attraverso l'analisi dei listini ufficiali riferiti al costo di costruzione e/o ristrutturazione di edifici simili posti nella zona incrementato del costi del terreno e delle spese di produzione del bene e/o di tutti quei fattori o variabili di posizione.

La media tra i valori ottenuti con un abbattimento forfettario (indicativamente del **10-20%**), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, permette di definire un congruo valore per l'immobile subastato.

Prima di applicare i tre metodi di stima si procederà con la seguente analisi descrittiva dei parametri di riferimento per la determinazione della consistenza dei beni:

Il bene subastato si trova nel Comune di su due piani di un edificio con destinazione residenziale. L'unità oggetto di pignoramento appartiene alla p.lla 346 sub 5, con destinazione civile abitazione (A/4) e presenta un pessimo stato di conservazione poiché occorrono dei lavori di manutenzione prioritari di umidità, problematiche a livello strutturale e adeguamento normativo funzionale degli impianti.

....., via -

Di seguito si riporta il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'ufficio delle Entrate e le tabelle dimensionali dei bene oggetto della presente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 Semestre 2 - Provincia:

Comune:

Fascia/zona: Extraurbana/ALTRI ABITATI DI CAMPAGNA/MONTAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1 - Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Valore medio (€/mq)
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	630	920	L	2,4	3,6	N	775,00 €
Box	NORMALE	360	540	L	1,6	2,3	N	450,00 €
Ville e Villini	NORMALE	780	1150	L	2,6	3,9	N	965,00 €

LO STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

UNITA' NEGOZIALE		Sup. Catast.						
Caprese Michelangelo Foglio	p.IIa	Sub	Categoria qualità		Classe	consistenza	Rendita €	
							R.D.	R.A.
Fg. 55	346	5	A4	84 mq	2	3,5 vani	€ 132,86	
debitore							Proprietà 1/1	

VALUTAZIONE

- Stima comparativa

Il criterio di stima assunto è quello del valore venale del bene.

Il valore venale è quello che il bene assume nel mercato e quindi sono da ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari venditori. Si è proceduto, quindi, con il metodo di confronto attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi nella zona, con l'attribuzione del giusto prezzo con riferimento all'unità di consistenza, cioè il metro quadrato.

Tale analisi è stata fatta sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori

.....

....., via -

immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle entrate

La seguente valutazione tiene conto dello stato di degrado attraverso un coefficiente di riduzione che è parametrato sul costo delle opere necessario al ripristino di uno stato di conservazione "normale"

Descrizione	Quantità	Prezzo Unitario conserv. normale	coeff. Riduzione degrado	Prezzo Totale €
Appartamento	84,00 mq	775,00 €/mq	1,00	€ 65.100,00
Riduzione per lavori di adeguamento	84,0 mq	155,00 €/mq	-1,00	-€ 13.020,00
Totale valore (stima di confronto)				€ 52.080,00
debitore	Proprietà		1	€ 52.080,00

- Stima analitica per rivalutazione dei redditi catastali

Il metodo classico di stima analitica per la stima per capitalizzazione dei redditi consente di calcolare il valore di un bene dal rapporto fra il reddito capitalizzabile e il saggio di capitalizzazione propri di quell'immobile. In questo caso, visto lo stato di abbandono degli immobili, il valore derivante da una stima analitica per capitalizzazione viene sostituito con una stima analitica per rivalutazione dei redditi catastali, in quanto sarebbe il valore che verrebbe attribuito in una eventuale vendita ordinaria:

sezione Foglio	p.IIa	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Rendita €		Coefficiente rivalutazione coef.*1,05*1,2	VALORE IMMOBILE
						R.D.	R.A.		
<i>Fg 55</i>	46	5	<i>A4</i>	2	84 mq	€ 132,86		126	€ 16.740,36

- Stima del costo di costruzione

Si è proceduto con il metodo di confronto attraverso l'individuazione dei prezzi di costruzione di beni analoghi nella zona, con l'attribuzione del giusto prezzo con riferimento all'unità di consistenza metro cubo o metro quadrato.

Descrizione	Quantità	costo Unitario di costruzione	coeff. Posizione	Prezzo Totale €
<i>Edificio P.Ila 346 sub 5</i>	84,0 mq	1.000,0 €/mq	1,00	€ 84.000,00
	84,0 mq	Totale costo dicostruzione		€ 84.000,00
detrazione per effetto delle opere di ristrutturazione e relative spese accessorie		400,0 €/mq	-40,0%	-€ 33.600,00
		Totale valore (stima dei costi)		€ 50.400,00
<i>debitore</i>		<i>Proprietà</i>	1	€ 50.400,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Si ottiene facendo la media aritmetica fra i valori ottenuti con i metodi di Stima Comparativa, Stima Analitica e Stima dei costi di costruzione (se paragonabile e/o incrementabile dell'incidenza dovuta all'ubicazione).

Visto che il valore ottenuto con la **rivalutazione dei redditi catastali** non è rappresentativo e/o aggiornato al mercato ordinario e attuale viene non considerato nella media dei valori di mercato; pertanto ne segue il seguente calcolo aritmetico

Valore di Mercato = (V1. stima Comparativa + V2. stima analitica + V3. stima dei costi) / 3		
V1 Valore (stima Comparativa)	base OMI	€ 52.080,00
V2 Valore (stima analitica)	capitalizzazione redditi	valore non attendibile
V3 Valore (stima dei costi)	costo costruzione	€ 50.400,00
Valore medio di mercato	Vm= (V 1+V 2+V 3) / 3	€ 51.240,00
Riduzione forfettaria per Vendita coattiva e assenza di garanzie	-15,00%	-€ 7.686,00
Valore di mercato della quota parte dei beni subastati		€ 43.554,00
costi per regolarizzare le difformità urbanistiche ed edilizie	vedi Quesito n 11	-€ 2.622,56
costi per regolarizzare le difformità catastali	vedi Quesito n 9	-€ 567,52
Valore decurtato delle spese di regolarizzazione		€ 40.363,92
valore da attribuire a base d'asta		€ 40.000,00

N.B. :

- ❖ Inoltre si precisa che il valore degli immobili come sopra determinato è comprensivo di tutte le servitù, accessioni, usi ed ogni altro legame con la proprietà, pertanto il valore del bene comprende anche le quote relative ai BCNC serventi l'unità in oggetto.

QUESITO N. 18

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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

L'immobile è stato pignorato per l'intero; pertanto si propone la vendita dell'intero lotto evitando ulteriori frammentazioni.

L'immobile non necessita di opere di divisione allo scopo di renderlo usufruibile.

QUESITO N. 19

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

Il pignoramento in questione non riguarda la sola nuda proprietà.

QUESITO N. 20

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

Non sussistono immobili abusivi e non sanabili pertanto si è proceduto come stima ordinaria con le relative detrazioni per gli adeguamenti di conformità.

Riepilogo descrittivo dei beni oggetto di esecuzione

Il bene subastato si trova in provincia di nel Comune di L'unità in oggetto è iscritta al catasto fabbricati Fg. 55 **p.IIa 346 sub 5** destinazione fabbricato ad uso residenziale, categoria A/4.

I locali si trovano in un'area ad esclusiva e prevalente funzione agricola – territorio extraurbano fuori dal centro del paese.

Il **sub. 5** si trova al numero civico della loc.tà, ha una consistenza catastale di 3,5 vani. Si tratta di porzione di fabbricato disposto su due livelli fuori terra in evidente stato di abbandono e di degrado. A piano terra entrando troviamo il soggiorno con angolo cottura collegato ad una stanza ad uso deposito con una botola per accedere ad una intercapedine interrata, tramite una rampa di scale si accede al primo piano alla camera e al bagno. Le stanze sono occupate da cose e parti di arredo, l'edificio presenta numerose lesioni e muffe.

CTU dott. arch.

....., via -

Per essere utilizzata come di fatto individuata catastalmente, l'unità pignorata necessita di tutta una serie di lavori di consolidamento statico, edili ed impiantistici in modo da permettere le funzioni essenziali

Il bene subastato confina con i subalterni 4 e 6 della particella 346 foglio 55

Dopo aver effettuato una congrua analisi di stima sul bene, si è concluso che il suo valore di mercato ammonta a **euro 40.000,00**.

Si allegano:

1. Visura catastale storica, mappa catastale, visure catastali, elenco immobili
2. Planimetria Catastale
3. Planimetria estratta da concessione edilizia n. 164 del 24/10/1996
4. Atto di provenienza
5. visure ipotecarie
6. Risposta Agenzia delle Entrate
7. Email risposta Cancelleria Civile ed Esecuzioni Immobiliari
8. Autorizzazioni Edilizie
9. Certificato di residenza, di morte e stato di famiglia
10. Copia Estratto per riassunto atto di matrimonio
11. Documentazione fotografica
12. Planimetrie anonima immobile
13. Elaborato peritale completo (in forma anonima)
14. Sintetica relazione per la vendita (estensione doc e pdf)
15. Attestazione avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte

Arezzo, 07/04/2022

Il C.T.U.

Dott. Arch.

.....