



TRIBUNALE CIVILE di AREZZO _ SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 03/2023

RivieraBanca Credito Coop.vo di Rimini e Gradara Società Coop.va
contro



RELAZIONE TECNICA di STIMA

Arch. Alessandra Valenti
Consulente Tecnico d'Ufficio



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 03/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni

RELAZIONE TECNICA DI STIMAPER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1) PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Alessandra Valenti, nata a Roma il 20/02/1963, con studio professionale in Montevarchi (AR) via Marconi n. 60/3, iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Arezzo al numero 331 con decreto, in data 06/04/2023 è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni, quale esperta per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva R.G.E. 03/2023 promossa da RivieraBanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara Società Cooperativa contro [REDACTED].

La sottoscritta, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava il seguente **incarico**:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e 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:

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;

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); 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 precedente 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'acatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate, 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 allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, 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;

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.

2) DESCRIZIONE DEI FATTI

La società RIVIERABANCA Credito Cooperativo di Rimini e Gradara Società Cooperativa, in data 23/09/2022, ha notificato atto di precetto a [REDACTED], per il pagamento di complessivi € 86.301,63, oltre agli interessi legali, alle spese di notifica, alle successive occorrenti, all'IVA e CAP come per legge;

– che tale pignoramento è stato regolarmente trascritto alla Conservatoria dei PP.RR.II di Arezzo in data 11/01/2023, al Reg. Part. n 383;

– che essendo decorsi i termini di legge ed il debitore non ha provveduto ad alcun versamento, ha sottoposto ad esecuzione il bene **di proprietà del Sig. [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà**, precisamente:

- si tratta di un'abitazione unifamiliare posto nel Comune di Badia Tedalda (AR) località Cà Raffaello n 105, rappresentato al **N.C.E.U. del predetto Comune: foglio 11, particella 192.**

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Considerando che il conferimento dell'incarico è avvenuto senza la presenza delle parti, la sottoscritta si è recata in data 11/08/2023, presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare il necessario sopralluogo, nel quale ha proceduto alla precisa individuazione dell'immobile e ne ha effettuato un rilievo grafico e dimensionale ed un rilievo fotografico completo, sia esterno che interno.

La sottoscritta ha fatto le necessarie ricerche presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Arezzo ed ha ottenuto in data 06/10/2023 visure storiche per l'immobile, le planimetrie catastali e le mappe; presso la Conservatoria di Registro Immobiliare di Arezzo, in data 12/10/2023, ha prelevato le ispezioni ipotecarie.

Nell'abitazione non era presente nessuno.

In data 24/11/2023, la sottoscritta ha completato le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Badia Tedalda per conoscere tutte le pratiche, sia in corso che precedenti, che hanno interessato l'immobile oggetto di stima ed in particolare l'esistenza di atti abilitativi, SCIA e/o Permesso a Costruire, istanze di condono o altro nonché per verificare la conformità urbanistica-edilizia degli immobili.

Acquisita inoltre tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, la sottoscritta, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.



RISPOSTE AI QUESITI

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e 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) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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;*

La sottoscritta consulente, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567. comma 2, c.p.c. e a seguito di quanto ha potuto **verificare** in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti, ha **provveduto** ad integrare il materiale, **acquisendo** i seguenti documenti:

a) all'Agenzia delle Entrate le visure aggiornate al 08/08/2023, 06/10/2023 e 16/10/2023 dell'immobile, precisamente (Allegati 1- A_4, A_5; A_6):

Storico Catastale:

L'unità immobiliare rappresentata catastalmente al foglio 88 part 192, piano S1-T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 164, totale escluse aree scoperte mq. 150, rendita catastale € 328,98, a seguito di atto di vendita rep. N. 8.366/racc.n. 3.583 del 01/12/2004, [REDACTED], nato a [REDACTED], ne è il proprietario per l'intera proprietà.

Storico ventennale:

Anteriormente al ventennio, precisamente dal 30/06/1987 al 07/01/2002, la proprietà dell'immobile in oggetto risultava intestata a:

- [REDACTED], per la quota di 5/30 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], nato a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 1/30 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], per la quota di 5/30 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], nato a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 1/30 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], nata a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 1/30 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], nata a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 1/30 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], per la quota di 5/30 di piena proprietà quale bene personale;



- [REDACTED], nata a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 1/18 di usufrutto;
- [REDACTED], nato a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 1/30 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], per la quota di 5/30 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], per la quota di 5/30 di piena proprietà quale bene personale.

Dal 07/01/2002 al 13/012/2004, la proprietà dell'immobile in oggetto risultava intestata a:

- [REDACTED], nato a Badia Tedalda (AR) [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], nato a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], nata a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], nato a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà quale bene personale;
- [REDACTED], nato a Nicastro (CZ) il [REDACTED], per la quota di 1/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED], nata a Roma (RM) il [REDACTED], per la quota di 1/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Intestazione a seguito di sentenza di acquisto per uso capione del Giudice Ordinario del Tribunale di Arezzo sezione distaccata di Sansepolcro, in data 24/09/2001 rep. n. 111, trascritta ad Arezzo in data 28/012/2001 al n. 21225 Reg. Gen. e n. 14659 del Reg. Part.

In forza di atto di vendita a rogito notaio Stefania Turchetti di Pennabilli in data 01/12/2004 rep. n. 8366/racc.n.3583, trascritto ad Arezzo in data 10/12/2004 al n. 24394 Reg. Gen. E n. 15372 Reg. Part, risulta intestato a:

- [REDACTED], nato Wels (Austria) il [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1.

b) dalla Conservatoria di Registro Immobiliare di Arezzo risulta dalle ispezione ipotecaria del 12/10/2023 le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni per l'appartamento identificato fg 11 part.Ila 192 del N.C.E.U. (Allegato 2 – B_1):

- Trascrizione del 10/12/2004 Registro Particolare 15372, Registro Generale 24394 Pubblico Ufficiale TURCHETTI STEFANIA, repertorio 8366/3583 del 01/12/2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- Iscrizione del 10/12/2004 - Registro Particolare 5187, Registro Generale 24395 Pubblico Ufficiale TURCHETTI STEFANIA, repertorio 8367/3584 del 01/12/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Comunicazione n 890 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/02/2008. Cancellazione totale eseguita in data 22/04/2008.
- Iscrizione del 04/03/2008 - Registro Particolare 696 Registro Generale 4502 Pubblico Ufficiale TURCHETTI STEFANIA, repertorio 12576/6556 del 21/02/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO;
- Trascrizione del 11/01/2023 - Registro Particolare 383, Registro Generale 485 Pubblico Ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI AREZZO, repertorio 3471 del 17/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

c) Dagli Uffici Amministrativi del Comune di Badia Tedalda risulta al 24/11/2023 (Allegato 1 – A_3)

- che l'immobile è antecedente al 1967;
- successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n 49 del 09/06/1972 per opere di miglioramento del fabbricato con realizzazione di un gabinetto;
- in data 22/04/1981 è stata presentata Concessione Edilizia n 7 per rialzamento e miglioramento del fabbricato.



d) Dal notaio Nelson Alberto Cimmino risulta al 16/01/2023 (Allegato 2- B_2)

- Che l'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED], per la quota 1/1 della proprietà, con atto del 10/12/2004, notaio TURCHETTI STEFANIA repertorio 8366 raccolta 3583 trascritto in data 10/12/2004 reg. gen. 24394 reg. part. 15372, dai signori [REDACTED] per la quota di 2/10 dell'intero, [REDACTED] per la quota di 2/10 dell'intero, [REDACTED] per la quota di 2/10 dell'intero, [REDACTED] per la quota di 1/10 dell'intero e [REDACTED] per la quota di 1/10 dell'intero (Allegato 2 – B_6).

Pertanto, la sottoscritta, ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione è completa e idonea.

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, in data 06/08/2010 n 4502 Reg. Gen. e n 696 Reg. Part., ipoteca volontaria presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALMARECCHIA NEI COMUNI DI RIMINI E VERUCCHIO (RIMINI) – SOCIETA' COOPERATIVA, per la somma totale di € 200.000,00, di cui euro 100.000,00 di capitale, in forza di contratto di mutuo ipotecario al rogito del Notaio TURCHETTI STEFANIA in Pesaro in data 21/02/2008 rep. 12576/racc. n. 6556 **gravante sull'immobile foglio 11 part.lla 192.** (Allegato 2 – B_4);

- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota di 1/1, in data 11/01/2023 n 485 Reg. Gen. e n 383 reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di Rivierabanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara Società Cooperativa con sede Gradara (PU), **gravante sull'immobile identificato al Catasto Urbano foglio 11 particella 192.** (Allegato 2 – B_5)

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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sue eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, sue eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si rilevano vincoli o oneri di natura condominiale. Inoltre, resteranno a carico dell'acquirente sicuramente quelli di natura edilizia ed urbanistica, compresi nella stessa destinazione d'uso degli immobili.

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;

Non si rilevano vincoli di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

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 domanda 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 acquisire 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;

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- **TRASCRIZIONE n 383** reg. part. e **n 485** reg. gen. del 11/01/2023: Rivierabanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara Società Cooperativa con sede e domicilio ipotecario eletto a Gradara (PU) (Allegato 2 – B_5).

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carrabile) dell'immobile.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

UNICO LOTTO appartamento identificato catastalmente Comune di Badia Tedalda, N.C.E.U. foglio 11 particella 192, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 164 mq, rendita € 328,98 (Allegato 1 – A_4; A_5; A_6).

L'immobile è ubicato nel Comune di Badia Tedalda, Località Cà Raffaello n 105 piano S1-T-1. Si tratta di un fabbricato contiguo ad un altro dislocato su tre livelli, l'accesso è sul fronte prospiciente la provinciale Marecchia. Antistante all'ingresso c'è un piccolo resede, di circa mq 44,00, completamente piastrellato ed opportunamente recintato con ringhiera metallica. Il piano terra è composto da un piccolo ingresso sul quale si affacciano due ambienti: quello a destra destinato a cucina, quello a sinistra destinato a sala, frontale alla porta di accesso c'è la scala ad unica rampa che collega questo piano al piano primo; quest'ultimo composto da una camera matrimoniale, una camerina ed un servizio igienico. Dalla cucina si accede al piano seminterrato, composto anch'esso da due vani, attraverso una scala autoportante in legno che si sviluppa nel vano sottostante la scala precedentemente descritta. Al piano seminterrato si può accedere anche dal resede esclusivo posto sul fronte tergale di circa mq 135.

Trattasi di un fabbricato costruito ante 1967.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq 152. L'altezza interna dei vani è di mt 2,50 a tutti e tre i livelli, seminterrato, piano terra e piano primo, ad esclusione del vano cantina, al piano seminterrato, la cui altezza è di mt. 2,40. I locali del piano primo risultano controsoffittati, ma non potendo accedere nel sottotetto, non si conosce la reale altezza di detti locali.

Gli infissi sono in legno con vetro-camera, tutti dotati di persiana come sistema di oscuramento, quelli al piano seminterrato sono in ferro e dotati di inferriate, la porta di accesso esterna è in alluminio e vetro. Il portone di accesso è in legno e vetro.

I pavimenti sono in piastrelle in gres, nel bagno sono in ceramica monocottura, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato.



L'impianto termico è costituito da una stufa a pellet dislocata nel soggiorno e per la produzione dell'acqua calda da un boiler posto nel servizio igienico, inoltre è presente un condizionatore a split collocato nella camera matrimoniale. L'impianto elettrico è passato su canalette esterne ad esclusione dei locali cucina e bagno. La struttura portante, trattandosi di fabbricato ante del 1967, è quasi sicuramente in muratura portante con solai in latero-cemento.

Sono presenti macchie di umidità nelle pareti perimetrali all'interno delle due camere poste al piano primo, presumibilmente dovute da infiltrazioni acque meteoriche provenienti da eventuali brecce della copertura sovrastante che non è stato possibile visionare in sicurezza. Al piano seminterrato sono presenti brecce sia nelle pareti verticali sia nel pavimento, il tutto fa supporre che il fabbricato abbia avuto dei cedimenti che andranno opportunamente valutati in sede di progettazione successiva. Nel complesso lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile si può definire mediocre. Vedi documentazione fotografica (Allegato 1 – A_8)

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;

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire le visure ipotecarie e catastali, per immobile e per soggetto, a favore e contro, aggiornate al 06/10/2023 e al 12/10/2023, ed allega le stesse alla presente relazione di stima (Allegato 1 e 2).

Dal controllo effettuato **non risultano discrasie** tra le risultanze delle stesse e i dati contenuti nella documentazione agli atti presentata dal creditore precedente.

9) *proceda, ove necessario, 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;*

La planimetria catastale risulta conforme allo stato rilevato. (Allegato 1 – A_6)

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

L'immobile ricade all'interno dei tessuti storici, di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune.

Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 53 delle norme del Piano Strutturale, all'interno dei centri abitati e dei nuclei storici minori. In tali zone non sono ammessi gli interventi edilizi definiti nel Capo II del Titolo II e nell'allegato A delle presenti Norme, commisurati alla classificazione di valore architettonico-ambientale degli edifici.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano tramite intervento diretto.

Gli interventi su elementi di arredo esterno quali recinzioni e cancellate, pavimentazioni, rifacimento e sostituzione di ringhiere, infissi e serramenti esterni di abitazioni, negozi, garage, le coloriture delle facciate, dovranno essere coerenti con i criteri di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., indipendentemente dalla classificazione di valore degli edifici, e dovranno comunque essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

È inoltre prescritta la conservazione dei tracciati stradali esistenti, dei selciati originari, degli elementi arborei di pregio; è vietata l'utilizzazione di orti, giardini, spazi a verde o comunque non edificati al fine di deposito, magazzinaggio di materiali.

L'immobile, nell'Allegato A: analisi del patrimonio edilizio esistente ricade all'interno dell'isolato 3, precisamente edificio 54, ma nello specifico il numero 54' il cui valore architettonico è CCA, tale definizione sta ad indicare che si tratta di edifici compatibili con l'ambiente: corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di



recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.

Sono ammessi gli interventi a), b) c), d) con modifica dei prospetti ferma restando la configurazione dei volumi e delle coperture, di cui agli artt. 23 e 24 delle NTA del R.U.

Quindi interventi di: a) manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; c) restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. (Allegato 1 – A_2 e A_3)

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. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

L'ultimo atto abilitativo è la Concessione Edilizia n 7 del 22/04/1981, con la quale è stato rialzato il tetto ed effettuate opere di miglioramento. (Allegato 1 – A_3).

L'immobile risulta conforme agli atti abilitativi depositati presso il Comune.

Trattandosi di un immobile antecedente al 2013, anno in cui diviene obbligatorio il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica, ne è privo.

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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; 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; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi altresì la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

Dalle ricerche effettuate non si rilevano variazioni sullo stato di proprietà del bene e dall'esame degli atti risulta che l'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, da [REDACTED] nato a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 2/10 della piena proprietà e da [REDACTED] nata a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Badia Tedalda (AR) il [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Roma



(RM) il [REDACTED], per la quota di 1/10 di piena proprietà e [REDACTED] nato a Nicastro (CZ) il [REDACTED], per la quota di 1/10 di piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita in data 01/12/2004 rep. N. 8.366/racc.n. 3.583 per notaio Stefania Turchetti. Si attesta che l'immobile è disabitato.

13) allegghi, 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;

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Valle Aurina (BZ) 07/12/2023, risulta che il Sig. [REDACTED], nato a Wels (Aut) il [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig. [REDACTED], nata a Siderno (Rc) il [REDACTED] (Allegato 2 – B_7).

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'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);

Non sussiste tale condizione.

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;

Relativamente agli impianti, sia quello idrico e fognario, sono collegati alle reti pubbliche dell'acquedotto, e della fognatura pubblica. L'impianto termico è costituito dalla presenza di una caldaia a pellet, per la produzione dell'acqua calda c'è un boiler elettrico ed infine nella camera matrimoniale è presente un condizionatore a split. Gli impianti sono privi di certificati di corretta esecuzione. L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente, trattandosi di un immobile antecedente al 2013, data in cui diventa obbligatoria tale certificazione.

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

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

L'immobile, come sopra descritto, per le sue caratteristiche e per la consistenza urbanistica si ritiene opportuno venderlo 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. 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.

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

LOTTO UNICO ABITAZIONE, sito in Badia Tedalda (AR) località Ca Raffaello n. 105, (Foglio 11 - Particella 192) la sottoscritta per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del debitore esecutato ha adottato i seguenti criteri di stima: il metodo di stima comparativa, quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il criterio di stima comparativa è stato applicato essendo in presenza di un mercato sufficientemente attivo di fabbricati nel comune di Badia Tedalda; il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona; per il criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso produce, sulla base del canone di locazione attualmente in corso.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione (Allegato 1 – A_7).

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI									
Foglio 11 _ P.lla 192									
		Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda		Coefficiente		Sup. Commerciale	
Piano Seminterrato	1	Cantina	Mediocre	mq	22,41	x	0,50	mq	11,21
	2	Taverna	Mediocre	mq	29,16	x	0,50	mq	14,58
Sup. Lorda Vani Accessori Diretti					51,57				
Piano Terra	3	Vano scala/disimpegno	Mediocre	mq	2,21	x	1,00	mq	2,21
	4	Sala	Mediocre	mq	22,99	x	1,00	mq	22,99
	5	Cucina	Mediocre	mq	22,27	x	1,00	mq	22,27
Piano Primo	6	Disimpegno	Mediocre	mq	3,53	x	1,00	mq	3,53
	7	Bagno	Mediocre	mq	5,70	x	1,00	mq	5,70
	8	Camera	Mediocre	mq	17,69	x	1,00	mq	17,69
	9	Camera	Mediocre	mq	25,67	x	1,00	mq	25,67
Sup. Lorda Vani Principali Abitazione					100,06				
Superficie esterna	10	Scoperto	Mediocre	mq	134,90	x	0,10	mq	13,49
	11	Scoperto	Mediocre	mq	43,91	x	0,10	mq	4,39
Totale parziale Sup. aree di pertinenza					178,81				
TOTALE Superficie Commerciale								mq	143,73

Stima comparativa con immobili simili

VALORE da STIMARE

	Valore di mercato
--	-------------------

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

PROCEDIMENTO di STIMA

	Market Comparison Approach (MCA)
--	---



MCA				
Tabella dei dati				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	80.000	128.250		
Data (mesi)	1	1		1
Superficie principale (mq)	100	135		100
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Portico (mq)		0		0
Superficie secondaria - Sottiletto (mq)		0		0
Superficie secondaria - Soffitta (mq)				
Superficie secondaria - Cantina (mq)	45	0		52
Superficie secondaria - Garage (mq)	0	30		0
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				0
Superficie esterna (mq)	145	180		179
Servizi (n)	1	1		1
Stato di manutenzione edificio (n)	3	3		2
Stato di manutenzione immobile (n)	2	3		2
Rapporti mercantili		saggio annuale di variazione dei prezzi: -0,01 prezzo medio dei terreni: 80 C=costo di costruzione a nuovo Servizi: € 7.000 Investità: 1		
Balcone	0,00			
Terrazzo	0,00			
Portico	0,00			
Sottiletto	0,00			
Soffitta				
Cantina	0,00			
Garage	0,00			
Box Auto				
Posto auto				
		VALORE MEDIO DI MERCATO		€ 720
Tabella dei prezzi marginali				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	
Prezzo di mercato (euro)	80.000,00	128.250,00		
Data (mesi)	66,67	106,88		
Superficie principale (mq)	558,37	558,37		
Superficie secondaria - Balcone (mq)				
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)				
Superficie secondaria - Portico (mq)				
Superficie secondaria - Sottiletto (mq)				
Superficie secondaria - Soffitta (mq)				
Superficie secondaria - Cantina (mq)	279,18	279,18		
Superficie secondaria - Garage (mq)				
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				
Superficie esterna (mq)	80,00	80,00		
Servizi (n)	6.850,00	6.850,00		
Stato di manutenzione edificio (€)	6.000,00	6.000,00		
Stato di manutenzione immobile (€)	-15.000,00	25.000,00		
Tabella di valutazione				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	
Prezzo di mercato (euro)	80.000,00	128.250,00		
Data (mesi)				
Superficie principale (mq)		-19.542,86		
Superficie secondaria - Balcone (mq)				
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)				
Superficie secondaria - Portico (mq)				
Superficie secondaria - Sottiletto (mq)				
Superficie secondaria - Soffitta (mq)				
Superficie secondaria - Cantina (mq)	1.954,29	14.517,55		
Superficie secondaria - Garage (mq)				
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				
Superficie esterna (mq)	2.704,80	-95,20		
Servizi (n)				
Stato di manutenzione edificio (€)	-6.000,00	-6.000,00		
Stato di manutenzione immobile (€)		-25.000,00		
Prezzo corretto	€ 78.659,09	€ 82.129,49	€ -	
Percentuali per comparabile(%)				
	50%	50%		
VALORE	€ 85.394	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)		17,13
Valore arrotondato	€ 85.000	PREZZO MEDIO UNITARIO		€ 387,07
		(Calcolato con il metodo della stima monoperametrica)		
		Scostamento dal Valore Medio di Mercato		-0,22
		Scostamento dal Prezzo Marginale della Superficie Principale		0,00

VALORE STIMATO – V1 € **85.000,00**

Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è dato dalla superficie utile lorda ricavata dal rilievo effettuato, corretta con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ottenendo così la superficie commerciale, questa moltiplicata per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione (Allegato 1 – A_7).



Pertanto, la superficie totale commerciale arrotondata è di mq. 144,00.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: BADIA TEDALDA

Fascia/zona: Suburbana/RBTTITO DI CA' RAFFELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	455	650	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1250	L	2,6	3,7	L

La sottoscritta, esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, considerato la destinazione dei locali, l'ubicazione, lo stato attuale di conservazione e di manutenzione del bene valutato mediocre, infine considerato l'attuale momento di stagnazione del mercato immobiliare ritiene congruo attribuire il valore unitario di 650,00 €/mq (Allegato 1 – A_9) .

Pertanto si stima:

- Valore di mercato unitario [Vmu] = 650,00 €/mq

- Valore di mercato sintetico unità immobiliare [VmsU.I.] = Sup. commerciale x Vmu =

144,00 x 650,00 = 93.600,00 €

VmsU.I. = 93.600,00 € (euro novantatremilaseicento/00)

Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico

1. Determinazione del *reddito lordo*. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie, ma viste le condizioni dell'immobili anche questo viene ridotto, pertanto dal valore della tabella OMI si considera pari a 2,3 €/mq (Allegato 1 – A_9) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo annuo è pari a:

$RI = 2,3 \text{ €/mq} \times 144,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.974,40 \text{ €}$

2. Determinazione del *reddito netto*. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$Rn = RI \times (1 - 0,25) = 3.974,40 \times (1 - 0,25) = 2.980,80 \text{ €}$

3. Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione *n* per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 5%, con un valore del saggio medio del 3,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = Rn / n$ si ottiene:

Valore di mercato analitico unità immobiliare [VmaU.I.] = $Rn/n = 2.980,80 \text{ €} / 0,035 = 85.165,71\text{€}$

VmaU.I. = 85.500,00 € (euro ottantacinquemilacinquecento/00)



Il più probabile valore di mercato del LOTTO:

$$(V) = (V1 + VmsU.I. + VmaU.I.)/3 = (93.600 + 85.500,00 + 85.000,00)/3 = € 88.033,33$$

Inoltre considerato le ridotte possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, si ritiene opportuno introdurre una ulteriore riduzione del 10%.

$$V = € 88.000,00 \times 0,90 = € 79.200,00, \text{ arrotondabile ad } € 79.500,00$$

Pertanto il valore del prezzo base di vendita del bene intero è quantificato in
€ 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00)

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 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;*

Non sussiste tale condizione.

19) *alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri. Nell'Allegato elaborati grafici è presente quanto richiesto.*

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SOMMARIA

Quota pari all'intero della piena proprietà del bene posto nel Comune di Badia Tedalda (AR) costituiti da: appartamento ubicato in località Cà Raffaello n. 105. L'immobile presenta uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

DATI RELATIVI DELL'IMMOBILE (ALLEGATO 1- A_7)



Appartamento:

Superficie lorda totale: 152,00 mq

Superficie commerciale: 144,00 mq

DATI CATASTALI (ALLEGATO 1- A_4)

Catasto Fabbricati Comune di Badia Tedalda (AR):

- Foglio 11 - Particella 192, adibito a civile abitazione (ALLEGATO 1- A_4)

ATTUALE PROPRIETARIO

Il bene è di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

La **particella 192 del foglio 11**, è pervenuta al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di acquisto da [REDACTED], in virtù dell'atto in data 10 dicembre 2004 Rep. N. 24394/15372 per notaio Turchetti Stefania (ALLEGATO 2 – B_6).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono:

- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, in data 06/08/2010 n 4502 Reg. Gen. e n 696 Reg. Part., ipoteca volontaria presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALMARECCHIA NEI COMUNI DI RIMINI E VERUCCHIO (RIMINI) – SOCIETA' COOPERATIVA, per la somma totale di € 200.000,00, di cui euro 100.000,00 di capitale, in forza di contratto di mutuo ipotecario al rogito del Notaio TURCHETTI STEFANIA in Pesaro in data 21/02/2008 rep. 12576/racc. n. 6556 **gravante sull'immobile foglio 11 part.lla 192.** (Allegato 2 – B_4);
- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota di 1/1, in data 11/01/2023 n 485 Reg. Gen. e n 383 reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di Rivierabanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara Società Cooperativa con sede Gradara (PU), **gravante sull'immobile identificato al Catasto Urbano foglio 11 particella 192.** (Allegato 2 – B_5)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare allo stato è disabitato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente **risulta conforme** urbanisticamente.

VALORE STIMATO (DELL'INTERO BENE IMMOBILE)

Il valore del prezzo base di vendita del bene intero è quantificato in euro **79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00).**

ALLEGATO 1 _ Elaborati Grafici

A_1 : Ubicazione Geografica

A_2 : Analisi Urbanistica

A_3 : Pratiche Edilizie

A_4 : Visura storica

A_5 : Estratto di Mappa

A_6 : Planimetria catastale



- A_7 : Calcolo Superficie Lorda e Commerciale
- A_8 : Punti fotografici e Documentazione Fotografica
- A_9 : Pubblicazione OMI _ Agenzia dell'Entrate

ALLEGATO 2 _ Ispezioni Ipotecarie

- B_1 : Ispezione ipotecaria
- B_2 : Trascrizione n 15372 del 10/12/2004
- B_3 : Iscrizione n 5187 del 10/12/2004
- B_4 : Iscrizione n 696 del 04/03/2008
- B_5 : Trascrizione n 383 del 11/01/2023
- B_6 : Atto di Provenienza
- B_7 : Certificato di Matrimonio

ALLEGATO 3 _ Ricevute di Trasmissione

Avendo espletato l'incarico affidatogli, la sottoscritta consulente rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Montevarchi, 12/12/2023

Dott. Arch. Alessandra Valenti

