

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. n°214/2019 R.G.

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

ALLEGATO L
RELAZIONE PERITALE IN FORMA ANONIMA



TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. n°214/2019

Promossa da

Contro

RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO

PERITO

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Sottoscritto Geometra _____, nato ad Firenze il _____ c.f.: _____, con studio tecnico in _____ (Arezzo) Via _____ n. _____, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di _____ al n° _____,

PREMESSO

Che all'udienza, l'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari, nominava con propria ordinanza C.T.U. nella esecuzione in epigrafe il sottoscritto Geom. _____;

Che dopo il giuramento di rito, il Giudice ha formulato i seguenti 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 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;
- 2)** Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
 - 3)** Predisponga 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 di vincoli artistici, storici, 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, indicando altresì, le informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, sul corso di 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, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati



catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);

- 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:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati 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.
- 9)** Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10)** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11)** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione su 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 dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;

- 12)** Accerti lo **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupata 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 informazioni assunte;
- 13)** Alleghi, avendone fatta richiesta presso i competenti uffici della 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 copie 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, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 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 carrabile) 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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione. Al'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inserite nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in....., identificato....., con terreno ubicato in....., identificato....., ecc.);

17) Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultraventennale, 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 assegnazione del pignoramento in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro 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 i 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;

18) Se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:



- Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e 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 e 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.

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto incaricato

- acquisisca, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- invii, entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica in cancelleria degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / al custode eventualmente già nominato / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena Montepulciano all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com. Il tutto a mezzo di posta elettronica all'indirizzo e-mail indicato;



- ricordi alle parti 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; e 2) che è raccomandato alle parti di depositare in cancelleria copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G .E. di prenderne visione);
- depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza (tramite il processo civile telematico):
 1. il proprio elaborato peritale (con le eventuali osservazioni delle parti ed i chiarimenti alle predette osservazioni), completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);
 2. attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice inoltre

- Da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla nominativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;



- Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresi l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).
- Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.
- Ordina al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

RELAZIONE PERITALE

CAPITOLO 1

Controllando il dossier fornito al sottoscritto, si è constatato che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ed esatta, all'epoca in cui è stata redatta, in relazione alla certificazione notarile depositata in atti e dattiloscritta dal Notaio Dottor _____ in data _____, per quello che riguarda gli immobili intestati al debitori e catastalmente censiti presso il Catasto Urbano di Comune di _____ foglio mappale sub. _____ e foglio mappale sub. _____ collegata alla p.lla _____

CAPITOLO 2

Il sottoscritto perito esperto ha provveduto al reperimento della seguente documentazione:

1. Planimetrie catastali degli immobili urbani oggetto d'esecuzione;
2. Estratto di mappa catastale che identificano gli immobili oggetto d'esecuzione;
4. Visure catastali attuali che identificano le unità immobiliari iscritte al Fabbricati;
5. Documentazione comunale riferita agli ultimi progetti edilizi riguardanti i beni oggetto di pignoramento;
6. Copia integrale del titolo di provenienza ai debitori ed in particolare: Al Sig.

_____ nato in _____ il _____ (C.F. _____), per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio _____ Dott. _____ del _____ - Rep. n° _____, Racc. n° _____, registrato a _____ () in data _____ al n° _____ serie _____



Alla luce di tutto quanto sopra la documentazione ad oggi riguardante tale immobile, risulta intestata correttamente al soggetto esecutato per la quota di Piena Proprietà`

CAPITOLO 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto di esecuzione citati nel verbale di pignoramento:

1. Iscrizione R.G. n° R.P. n° Presentazione n° del – Atto Notarile pubblico per Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di mutuo fondiario – ai rogiti Notaio Dott. , Rep.n° del Capitale €. 184.000.000 Interessi €. - Spese €. - , Totale €. 368.000.000. A favore di Banca con sede in n. e contro nato il a c.f.: per i diritti pari alla quota di 1/1 di proprietà Piena Proprietà e nato il a c.f.: quale Debotore non datore di ipoteca sugli immobili ubicati in Comune di Via e via rispettivamente censiti in Catasto Fabbricati nel Foglio n° Particella n° sub. e Foglio n° Particella n° sub. collegata alla Particella .
2. Trascrizione R.G. n° R.P. n° Presentazione n° del – Atto Giudiziario Esecutivo o cautelare per verbale di Pignoramento Immobili – Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo Rep.n° del A favore di con sede e contro nato il a per i diritti di Piena Proprietà sugli immobili ubicati in Comune di Via e via rispettivamente censiti in Catasto Fabbricati nel Foglio n° Particella n° sub. e Foglio n° Particella n° sub. collegata alla Particella

CAPITOLO 4

Il bene in oggetto di esecuzione si costituisce di un appartamento e relativo locale deposito facenti parte di fabbricato per civile abitazione di più ampia consistenza, ubicato nel Comune di i via e via n. , quindi vi sono vincoli di natura condominiale ma non risultano tabelle millesimali e regolamento condominiale come neppure un amministratore di condominio. Da informazioni richieste all'esecutato non risultano oneri condominiali pendenti



CAPITOLO 5

Da quanto verificato non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici che riguardano i beni eseguiti.

CAPITOLO 6

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

3. Iscrizione R.G. n° R.P. n° Presentazione n° del – Atto
Notarile pubblico per Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a
garanzia di mutuo fondiario – ai rogiti Notaio Dott. , Rep.n°
del Capitale € 184.000.000 Interessi € - Spese € - , Totale €
368.000.000. A favore di Banca con sede in n. e contro
nato il a c.f.: per i diritti pari alla quota di
1/1 di proprietà Piena Proprietà e nato il a c.f.:
quale Debotore non datore di ipoteca sugli immobili ubicati in Comune di
Via e via rispettivamente censiti in Catasto Fabbricati nel
Foglio n° Particella n° sub. e Foglio n° Particella n° sub. collegata
alla Particella .

Spese Cancellazione: Tassa ipot. = € 35,00

4. Trascrizione R.G. n° R.P. n° Presentazione n° del – Atto Giudiziario
Esecutivo o cautelare per verbale di Pignoramento Immobili – Pubblico
Ufficiale, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo Rep.n° del A
favore di con sede e contro nato il a
per i diritti di Piena Proprietà sugli immobili ubicati in Comune di Via
e via rispettivamente censiti in Catasto Fabbricati nel Foglio n°
Particella n° sub. e Foglio n° Particella n° sub. collegata alla Particella
Spese Cancellazione: € 200,00 + Tassa ipot. € 35,00 + Bolli € 59,00 = Totale €
294,00



Pertanto il costo totale necessario alla cancellazione delle suddette formalità è calcolato in **€ 329,00**

CAPITOLO 7

Descrizione degli immobili pignorati:

IMMOBILE 1

UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE

Comune di () Via - Foglio n° Particella n° Subalterno

Descrizione immobile: Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ubicato in Comune di via , cui si accede tramite vialetto e scala interna entrambi esclusivi e così composta:

cucinotto, pranzo, due camere, soggiorno, studio, oltre dispensa, disimpegni, doppio servizio ed ampia terrazza su via . A piano terra trovasi una cantina collegata all'appartamento dalla sopra citata scala interna esclusiva.

Il quartiere si trova situato nel nucleo abitato di Montevarchi nella vicinissima viale A. Diaz.

L'immobile è costituito da strutture portanti verticali in muratura di mattoni, strutture orizzontali in solai di laterizio e cemento con copertura a due falde e manto di tegole in laterizio. Le pareti esterne ed interne sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate. I tramezzi interni sono costituiti da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata. I pavimenti dell'unità abitativa sono costituiti in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno, i dispositivi oscuranti delle finestre sono costituiti da persiane in legno.

Dati catastali: quanto sopra è catastalmente contraddistinto in Comune di Montevarchi foglio particella subalterno , categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 570,68

Condizioni di manutenzione: Le condizioni generali di manutenzione interne risultano mediocri con presenza di umidità che necessita di una manutenzione straordinaria.

Millesimi di proprietà: Nel fabbricato non è costituito alcun condominio, e non vi sono tabelle millesimali redatte e approvate.

Calcolo superfici ed altezze dei locali interni principali:

	Vano	Superficie netta	Superficie Reale	Altezza utile
--	------	------------------	------------------	---------------



Piano		calpestabile	Commerciale Lorda (Comprensiva delle murature esterne ed interne)	interna
P1	Soggiorno	19,38	----	ml 3,30
P1	Cucinotto	3,20	----	ml 3,30
P1	Tinello	19,09	----	ml 3,30
P1	Camera	21,90	----	ml 3,30
P1	Camera	15,64	----	ml 3,30
P1	Studio	15,79	----	ml 3,30
P1	Dispensa	17,78	----	ml 3,30
P1	Disimpegno	4,45	----	ml 3,30
P1	Disimpegno	12,18	----	ml 3,30
P1	Disimpegno	8,45	----	ml 3,30
P1	Bagno	4,29	----	ml 3,30
P1	W.c.	2,20	----	ml 3,30
	Totale	96,73	172,65	----

Calcolo superfici accessorie:

Piano	Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie Reale Commerciale Lorda (Comprensiva delle murature esterne ed interne)	Altezza utile interna
PT	Cantina	17,85	----	ml 3.05
PT-P1	Vano scala	8,15	----	----
P1	Terrazza	33,60	33,60	----

Riepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare Netta = mq. 96,73
- Superficie principale unità immobiliare Lorda = mq. 172,65



- Superficie accessoria Cantine e vano scala = mq. 28,60
- Superficie accessoria Terrazza = mq. 33,60

2. UNITA' IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO

Comune di _____) Via _____ n. - Foglio n° _____ Particella n° _____ Subalterno
collegata alla part. _____ - (quota di Piena Proprieta`)

Descrizione immobile: trattasi di locale deposito posta a piano terreno con accesso da via _____ , con attiguo piccolo ripostiglio e corte esclusiva posta nel lato tergale. Per quello che riguarda le caratteristiche strutturali, si rimanda a quanto già indicato nel precedente punto n°1, essendo il garage parte integrante e pertinenza dell'abitazione già citata. Per quello che concerne le finiture, il locale risulta pavimentata con piastrelle in gres, intonacata e tinteggiata. Il portone di ingresso è costituito da una saracinesca mal funzionante.

Dati catastali: quanto sopra è catastalmente contraddistinto in Comune di Montevarchi foglio _____ particella _____ subalterno _____ , Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 26 mq., rendita Euro 126,22 collegata alla p.lla _____

Condizioni di manutenzione: In merito allo stato di manutenzione, l'unità ad uso deposito si presenta in scarse condizioni e necessita di manutenzione alle facciate interne della corte.

Calcolo superfici ed altezze dei locali principali:

Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie Reale Commerciale Lorda (Comprensiva delle murature esterne ed interne)	Altezza utile interna
Deposito	21,60	26,00	
Rip.	2,38	2,70	
Corte	21,78		
Totale			

Riepilogo superfici commerciali:

Superficie lorda = mq. 28,70

Corte mq. = 21,78



CAPITOLO 8

I dati contenuti nel pignoramento, corrispondono esattamente a quelli attuali e rappresentano gli immobili dell'esecutato.

CAPITOLO 9

Per quello che riguarda la situazione catastale si riporta che:

- la visura corrisponde esattamente ai beni oggetto di pignoramento. Dunque i beni risultano oggi aggiornati correttamente.
- Le planimetrie catastali dell'abitazione e del locale deposito risultano correttamente rappresentate e conformi allo stato dei luoghi.

CAPITOLO 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

area **T3** tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra, risulta territorio urbanizzato ed il tipo di intervento sull'edificio risulta risanamento conservativo.

Norme che si allegano alla presente.

La zona interessata non risulta sottoposta ad alcun vincolo sovraordinato.

Non riguardando la procedura alcun terreno agricolo, non viene richiesto e depositato alcun certificato di destinazione urbanistica.

CAPITOLO 11

IMMOBILI 1

Dai controlli effettuati presso l'Archivio storico del Comune di Montevarchi è stato constatato che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 1967 e successivamente è stato richiesto accertamento di conformità n. del

E che dopo tale data non vi sono state effettuate opere che avrebbero richiesto un titolo edilizio.

Per mezzo dei sopralluoghi e dei rilievi eseguiti negli immobili di cui sopra, non è stata riscontrata nessuna difformità.



IMMOBILI 2

Dai controlli effettuati presso l'Archivio storico del Comune di _____ è stato constatato che l'immobile è stato costruito in data antecedente il _____ e che dopo tale data non vi sono state effettuate opere che avrebbero richiesto un titolo edilizio.

Per mezzo dei sopralluoghi e dei rilievi eseguiti negli immobili di cui sopra, non è stata riscontrata nessuna difformità.

CAPITOLO 12

Al momento del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare è utilizzata dai figli del soggetto esecutato.

CAPITOLO 13

Da una ricerca presso il comune di Montevarchi risulta che è impossibile rilevare annotazioni in quanto non sono presenti presso l'Ufficio Comunale estremi del matrimonio

CAPITOLO 14

L'Unità immobiliare non è interessata da alcun provvedimento di occupazione e assegnazione.

CAPITOLO 15

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione degli impianti si riporta che: L'unità immobiliare risulta di vecchia costruzione, e da un esame esclusivamente visivo gli stessi sembrano in regola con le vigenti normative.

CAPITOLO 16

Trattandosi di due unità immobiliari strettamente correlate e pertinentziali tra loro, si predispone di conseguenza un unico lotto di vendita per la *quota di Piena Proprieta`* per _____ Pertanto:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA`:



ABITAZIONE RESIDENZIALE – DEPOSITO

Comune di () Via – Foglio n° Particella n° Subalterno (quota di Piena Proprieta`) e via - Foglio n° Particella n° Subalterno collegata alla Particella (quota di Piena Proprieta`)

CAPITOLO 17

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Calcolo della Consistenza:

Per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, il calcolo delle superfici deve essere effettuato con i seguenti criteri:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

50% delle superfici di garage pertinenziali;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;

30% cantine e locali accessori;

35% dei balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati;

35% dei patii e dei porticati;

60% delle verande;

10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;



10% dei giardini o corti di appartamento fino a 25 mq. e 2% per le misure eccedenti;

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

STIMA LOTTO UNICO

Superfici reali commerciali:

- Superficie unità immobiliare Lorda = mq. 172,65
- Superficie accessoria Cantine e vano scala = mq. 28,60
- Superficie accessoria Terrazza = mq. 33,60
- Superficie lorda deposito = mq. 28,70
- Corte mq. = 21,78

Superficie Convenzionale Vendibile

- Superficie abitazioni mq. $172,65 \times 100\% =$ mq. 172,65
- Superficie accessoria Cantine e vano scala mq. $28,60 \times 30\% =$ mq. 8,58
- Superficie accessoria Terrazza / lastrico solare mq. $33,60 \times 10\% =$ mq. 3,36
- Superficie lorda deposito mq. $28,70 \times 30\% =$ mq. 8,61
- Superficie corte interna mq. $21,78 \times 10\% =$ mq. 2,18

Totale superficie convenzionale vendibile = mq.195,38

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore unitario di € 900,00 per metro quadrato. Dunque:

Conclusioni

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE



Superficie Convenzionale Vendibile mq.195,38
Valore di mercato per metro quadrato € 850,00
Valore **€ 166.073,00**

**RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

STIMA LOTTO UNICO

ABITAZIONE RESIDENZIALE – DEPOSITO

€ 166.073,00 – 15% = EURO -141.162,05

Arrotondato a €. 140.000,00

(Euro centoquaranta/00)

CAPITOLO 18

L'immobile è pignorato nella quota di Proprieta` per la quota di 1/1.

Quindi non deve essere né diviso, né frazionato, pertanto per la stima si rimanda al capitolo precedente.

CAPITOLO 19

Il pignoramento in oggetto riguarda il diritto di piena proprietà.

CAPITOLO 20

Nel caso specifico non sono stati individuati abusi di tale genere, per cui non verrà stimato alcun valore del terreno su cui sorgono gli edifici.

Il Sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico affidatogli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montevarchi, 04 Aprile 2022.

Il Perito Esperto Nominato
Geom.



RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO

CIVILE ABITAZIONE – DEPOSITO

Descrizione: Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ubicato in Comune di _____ via _____, cui si accede tramite vialetto e scala interna entrambi esclusivi e così composta: cucinotto, pranzo, due camere, soggiorno, studio, oltre dispensa, disimpegni, doppio servizio ed ampia terrazza su via _____. A piano terra trovasi una cantina collegata all'appartamento dalla sopra citata scala interna esclusiva.

Dati catastali: quanto sopra è catastalmente contraddistinto in Comune di _____ foglio _____ particella _____ subalterno _____, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 570,68.

E' di pertinenza esclusiva un locale deposito posto a piano terreno con accesso da via _____, con attiguo piccolo ripostiglio e corte esclusiva posta nel lato tergo.

Dati catastali: quanto sopra è catastalmente contraddistinto in Comune di Montevarchi foglio _____ particella _____ subalterno _____, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 26 mq., rendita Euro 126,22 collegata alla p.lla 611.

Stima: Il valore del diritto di superficie del lotto oggetto di pignoramento, compresa la riduzione del valore per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta di Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).

Montevarchi, 04 Aprile 2022.

Il Perito Esperto Nominato
Geom.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) - Estratto di mappa catastale (scala 1:2000);
- b) - Estratto di Regolamento urbanistico comunale;
- c) - Visure catastali;
- d) - Planimetrie catastali;
- e) - Copie atto di provenienza;



- f) - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- g) - Documentazione Fotografica
- h) - Sintesi descrittiva immobili
- i) - Estratto dell' Atto di Matrimonio;
- j) - Copia titoli comunali con elaborati e abitabilità
- l) - Relazione peritale in forma anonima- ;
- m)- Planimetrie catastali in forma anonima;
- n) - Modulo predisposto con numero telefonico degli esecutati;
- o)- Attestazione di avvenuta comunicazione al creditore; curatore del
Debitore, Istituto Aste Giudiziarie

