

TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 08/2023 R.G.E.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PERITO: GEOM. ANDREA NENCIOLI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Lo scrivente Geom. Nencioli Andrea, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Niccolò Aretino 21/F, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1130, nominato dal Giudice dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui al R.G.E. 08/2023 ed in forza di provvedimento del 29.03.2023 sono a rispondere ai quesiti postomi e precisamente:

*quesito 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;

Risposta

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. n.ro 302/1998 redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 20/03/2023, si è potuto verificare che la stessa si estende per un periodo di venti anni rispetto alla data del pignoramento e quanto riportato nel Certificato Notarile depositato è corretto.

Sono stati prelevati dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale – Territorio, le visure dei certificati storici catastali e le planimetrie catastali delle unità immobiliari (vedi allegati).

Dalle verifiche è risultato che gli identificativi catastali corrispondono alle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e in visura catastale, gli intestatari e l'indirizzo sono correttamente indicati.

quesito 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;

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :

Si integra:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 02.11.1971 n.ro 793.
- Autorizzazione di Abitabilità n.ro 27708 del 1974 r.u. reg. sp. n.ro 12497 13 gennaio 1975
- planimetrie catastali.

Lotto B (loc. Antria)



Si integra:

- Concessione Edilizia n. 209 rilasciata in data 20.06.2006
- Planimetrie Catastali

quesito 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;

Risposta

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

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Baldesi Alessandro del 26.09.2011 rep. n.ro 19234/7951 ed iscritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 28.09.2011 al numero generale 15664 e al numero particolare 2431 a favore di Banca Popolare di Vicenza, avente ad oggetto gli immobili identificati:

- al Catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. A al foglio 125 p.lla 1147 sub 95 e sub. 7 per la quota di $\frac{1}{4}$ a **Cantaloni Giovanni** e $\frac{3}{4}$ a **Verdelli Iole**;
- al Catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. A al foglio 74 p.lla 561 sub 4, sub. 5 e sub. 6 ed al Catasto Terreni del Comune di Arezzo sez. A al foglio 74 p.lla 34 per la quota di $\frac{1}{1}$ a **Cantaloni Giovanni**
- Verbale di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Arezzo del 13.12.2022 repertorio n.ro 3377 e trascritto agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 15.02.2023 al n.ro generale 2674 ed al numero particolare 2087 a favore di Amco-Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli a carico di:

Cantaloni Giovanni per la quota di $\frac{1}{4}$ e **Verdelli Iole** per la quota di $\frac{3}{4}$ su immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sez. A al foglio 125 p.lla 1147 sub 95 e sub. 7



Cantoloni Giovanni per la quota di 1/1 su immobili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. A al foglio 74 p.lla 561 sub 4, sub. 5 e sub. 6 ed al Catasto Terreni del Comune di Arezzo sez. A al foglio 74 p.lla 34

quesito 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;

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :

In risposta al presente quesito si allega documento pervenuto dall'Amministratore di Condominio Avv. Giacomo Tofi del 16.10.2023.

Lotto B (loc. Antria)

Non si rilevano oneri condominiali.

quesito 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se 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;

Risposta

Non si rilevano diritti di cui al quesito.

quesito 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;*

Risposta

I costi derivanti dalla cancellazione dei gravami esistenti sono indicati di seguito:

- iscrizione ipoteca legale (€ 234 + € 59,00 + € 35,00)=	€ 328,00
- iscrizione ipoteca volontaria	€ 35,00
- trascrizione pignoramento immobili (€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00) =	€ 294,00
- iscrizione ipoteca volontaria mutuo fondiario	€ 35,00
totale	€ 692,00

Le spese sopra indicate sono da considerare al netto degli eventuali onorari professionali.

Inoltre si precisa che gli immobili di cui al lotto B sono assoggettati da atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui alla scrittura privata autenticata a firma notaio Baldesi in data 03.03.2005 rep. 12105 registrata in Arezzo il 04.03.2005 al n.ro 393 vol. 4 serie 2 Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21.03.2005 al n.ro 3451 di Registro Particolare.

quesito 7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;**

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :



L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel Comune Arezzo Via IV Novembre n.ro 47 ed è costituito da appartamento posto al piano quarto di un più ampio complesso immobiliare denominato Belvedere. L'unità immobiliare con accesso a destra per chi sbarca nel rispettivo pianerottolo ed esposto su tre lati (nord, est e sud) è composto da tre camere, cucina, tinello, soggiorno, ingresso, disimpegno due servizi igienici due ripostigli il tutto corredato da due terrazze, cantina e garage al piano scantinato e soffitta al piano sesto (sottotetto) oltre che dai proporzionali diritti condominiali.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e tamponato in muratura di laterizio i solai sono in latero-cemento, con tetto a falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole.

Le tramezzature interne sono in forati di laterizio; la facciata esterna è intonacata, tinteggiata e parzialmente rivestita. I pluviali, i discendenti e le scossaline sono in rame. Gli infissi esterni e avvolgibili sono in pvc; la porta di accesso all'unità immobiliare è in legno. Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura a tempera ad esclusione di alcune porzioni delle pareti della cucina e quelle del bagno che sono invece rivestite con mattonelle di ceramica. Tutti gli ambienti presentano pavimentazione cotto, grès porcellanato e parquet. Le altezze interne utili sono di 2,95 ml circa; la cantina e garage h 2,65 e la soffitta altezza media 0,60 ml. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico (adduzione da acquedotto comunale), impianto elettrico completamente sottotraccia, impianto sanitario con condotta fognaria allacciata alla fognatura condominiale, impianto termico centralizzato con alimentazione a metano; l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua autonomo istantaneo a metano. La porzione immobiliare, si presenta in buono stato di manutenzione.

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico dal quale è stata determinata la superficie lorda e precisamente:

piano	destinazione	sel	h	coeff.	sup. commerciale
quarto	appartamento	151	2,95	1,00	151
quarto	terrazze	9		0,25	2,25
sesto (sottotetto)	soffitte	12	0,60	0,10	1,20
scantinato	cantina	6	2,65	0,25	1,50
scantinato	garage	23	2,65	0,30	6,90



totale sup. commerciale 162,85

Il cespite immobiliare pignorato risulta identificato:

- al Vigente Catasto fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdarno zona censuaria 2:

Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
125	1147	95	A/2	4	8,5 vani	€ 768,23
125	1147	7	C/6	5	19 mq	€ 64,76

Lotto B (loc. Antria) :

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento è posto nel Comune Arezzo loc. Antria SNC ed è costituito da un ampio terreno su cui insistono vari accessori sede del centro ippico denominato “il Cerchio”. Il compendio immobiliare con accesso da strada vicinale denominata “Dei Cipressi” è formato da:

- a) corpo di fabbrica principale caratterizzato da struttura in muratura in bozze e tetto in latero cemento a due falde con manto di coperture in tegole marsigliesi e con adiacente tettoia disposta su due lati realizzata con elementi in ferro e copertura con pannelli sandwich, e basamento in calcestruzzo. Il manufatto è costituito da quattro locali ad uso deposito, due w.c. di cui uno con accesso esterno, cinque box per cavalli ed una selleria;
- b) corpo accessorio, dislocato a nord del resede a comune, realizzato in parte con struttura in ferro e tamponata con elementi in legno ed in parte in muratura con copertura in lamiera coibentata e tettoia frontestante gli accessi ai locali costituiti da n.ro 8 box cavalli;
- c) corpo accessorio, dislocato a est del resede a comune, realizzato con struttura in ferro e tamponata con elementi in legno con copertura in lamiera coibentata e tettoia frontestante gli accessi ai locali costituiti da n.ro 5 box cavalli;
- d) tettoia adibita a fienile realizzata con struttura verticale formata da pali in cemento



vibrato e copertura in ferro e lamiera coibentata

e) nell'area oggetto dell'attività ippica, vi insistono altri manufatti, realizzati con elementi in ferro e/o legno adibiti al ricovero di animali quali paddock, box cavalli; strutture di servizio quali gazebo, casetta in legno, box lavaggio cavalli; locali deposito, tondino cavalli ed arena esterna; oltre che a silos e tettoie per stoccaggio prodotti afferenti l'attività.

f) Terreno di mq 8.650 mq ca su cui insistono tutti i manufatti di cui sopra.

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico dal quale è stata determinata la superficie lorda e precisamente:

fabbricato	destinazione	sel	h / hm	coeff.	sup. commerciale
(a)	deposito e w.c.	61,00	2,70	1,00	61,00
(a)	box cavalli	66,00	2,75	0,80	52,80
(a)	tettoia	93,00		0,30	27,90
(b)	box cavalli	76,00	2,75	0,80	60,80
(b)	tettoia	61,00		0,30	18,30
(c)	box cavalli	47,00	2,75	0,80	37,60
(c)	tettoia	36,00		0,30	10,80
(d)	tettoia (fienile)	85,00	3,40	0,80	68,00
(f)	terreno (sup. terreno - sup. coperta)	8.125,00		0,02	162,50
totale sup. commerciale					499,70

Il cespite immobiliare pignorato risulta identificato:

al Vigente Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdarno zona censuaria 2:

Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
74	561	5	C/6	4	185 mq	€ 535,05
74	561	6	C/2	6	141 mq	€ 342,26



74	561	4	BCNC			
----	-----	---	------	--	--	--

al Vigente Catasto terreni del Comune di Arezzo sez. Valdarno:

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
74	34		Sem arb	3	7155 mq	r.d.€36,95 r.a.€18,48

quesito 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento, 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;*

Risposta

I dati catastali riportati nel pignoramento sono corretti.

quesito 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :

Non si rilevano difformità tali da comportare variazioni sulla rendita catastale, pertanto non si ritiene necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

Lotto B (loc. Antria)

Le planimetrie catastali presentano lievi difformità, ma non tali da comportare variazioni sulla rendita catastale

Si precisa che non sono presenti nella planimetria catastale i manufatti descritti alla lettera e) in risposta al quesito 7 poiché questi risultano illegittimi in materia urbanistico-edilizia e non sanabili e pertanto sarà necessaria la loro rimozione.



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

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :

Trattasi di edificio residenziale inserito in contesto urbanizzato (utilizzo coerente con lo strumento urbanistico) con terreno pertinenziale di superficie inferiore di 5.000 mq per il quale non si ravvisa la necessità di richiedere il C.D.U.

Lotto B (loc. Antria)

Trattasi di terreni posti in aree agricole con superficie superiore a mq 5.000; premesso che la validità del certificato di destinazione urbanistica è di 1 anno questo sarà richiesto in sede di assegnazione.

*quesito 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;*

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :

L'immobile risulta realizzato in ordine alla Licenza Edilizia rilasciata in data 02.11.1971 n.ro 793 e reso abitabile Autorizzazione di Abitabilità n.ro 27708 del 1974 r.u. reg. sp. n.ro 12497 13 gennaio 1975.

Da un confronto sullo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia sono emerse difformità risalenti all'epoca della costruzione e pertanto sanabili attraverso la presentazione di istanza per “deposito di variante finale”. Le difformità riscontrate sono: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa realizzazione del corpo scala condominiale e maggiore altezza utile interna del garage e cantina. Dovrà essere corrisposto il pagamento di



€ 1000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, € 53,00 per diritti di segreteria, € 2.100,00 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed € 2.500,00 per oneri professionali.

Lotto B (loc. Antria)

Per il complesso immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- condono edilizio n.ro 124 del 18.02.1998 pratica edilizia n.ro 10111/94
- condono edilizio n.ro 126 del 18.02.2004 pratica edilizia n.ro 15779/95
- condono edilizio n.ro 127 del 18.02.1998 pratica edilizia n.ro 10112/94
- condono edilizio n.ro 129 del 18.02.1998 pratica edilizia n.ro 10110/94
- condono edilizio n.ro 131 del 18.02.1998 pratica edilizia n.ro 10109/94
- permesso a costruire n.ro 209 del 20/06/2006 pratica edilizia n.ro 151/04

Da un confronto sullo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia sono emerse le seguenti difformità:

1) fabbricato principale

- diversa distribuzione degli spazi interni
- modifiche delle altezze interne
- difformità prospettiche relativamente alle aperture esterne (porte – finestre)
- assenza di rivestimento pilastri in ferro con elementi in legno
- assenza del manto di copertura in tegole e coppi del porticato

2) Tettoia (fienile)

- presenza di pilastri in cemento vibrato anziché pilastri in ferro rivestiti in legno,
- presenza di copertura in lamiera anziché in laterizio inclinato con sovrastante manto in tegole e coppi
- presenza di tramezzature in legno per utilizzo di parte del fienile ad uso scuderia

3) spazi scoperti e recinzioni

- presenza di manufatti realizzati con elementi in ferro e legno adibiti al ricovero di animali quali paddock, box cavalli; strutture di servizio quali gazebo, casetta in legno, box lavaggio cavalli; strutture tecniche quali pallone pressostatico; silos e tettoie per stoccaggio prodotti
- recinzione e sistemazione esterna non conforme al progetto approvato

Per quanto riguarda le difformità rilevate nel fabbricato principale (punto 1) e precisamente la



diversa distribuzione degli spazi interni, le modifiche delle altezze interne e le difformità prospettiche relativamente alle aperture esterne (porte – finestre), queste potranno essere sanate mediante una Comunicazione di Inizio Lavori tardiva con corresponsione del pagamento di € 1000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, € 53,00 per diritti di segreteria e oneri professionali quantificabili per € 2.500,00.

Gli immobili di cui al punto 3) precedente, non legittimati da alcun titolo edilizio risultano non sanabili.

Vengono conteggiati di seguito i costi per l'adeguamento estetico secondo quanto contenuto nell'atto d'obbligo unilaterale per i manufatti di cui ai punti 1) e 2) ed i costi derivanti dalla rimozione dei manufatti di cui al punto 3) per il ripristino della situazione quo-ante (vedasi all'uopo l'elaborato grafico di cui all'allegato 6 lotto B)

Fabbricato Principale

Adeguamenti estetici in conformità all'atto unilaterale d'obbligo

fabbricato principale

- rivestimento di pilastri in ferro con elementi in legno della tettoia € 8.000,00
- realizzazione del manto di copertura in tegole e coppi del porticato € 4.500,00

finile

- sostituzione di pilastri in cemento vibrato con elementi in legno e della copertura in lamiera € 23.000,00

Spazi scoperti

- rimozione di manufatti realizzati con elementi in ferro e legno adibiti al ricovero di animali quali paddock, box cavalli; strutture di servizio quali gazebo, casetta in legno, box lavaggio cavalli; silos e tettoie e adeguamento recinzione

€ 22.000,00

per un importo complessivo pari a € 57.500,00



*quesito 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;*

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta occupata dalla Sig.ra **Verdelli Iole** e da sua nipote **Francisco Ventura Conlis Yowalkis** (vedi certificati allegati).

Lotto B (loc. Antria)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta ad oggi in uso all'associazione sportiva dilettantistica denominata "Centro Ippico Il Cerchio Asd" – c.f. 92043300513 con sede in loc. Antria, ma non si rilevano documenti registrati che ne attestano l'occupazione.

quesito 13) allegli, 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;

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :

Si allegano i certificati dello stato di famiglia, di residenza storica ed estratto per riassunto atto



matrimonio.

Lotto B (loc. Antria)

Si allegano i certificati dello stato di famiglia, di residenza storica ed estratto per riassunto atto matrimonio.

***quesito 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);*

Risposta

Non si ravvisano i casi di cui al quesito

***quesito 15)** precisi le **caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico**, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

Risposta

Lotto A (via IV Novembre) :

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto TV ed impianto termo-idro-sanitario tradizionale con caldaia murale ed elementi radianti dislocati nei vari ambienti. L'impianto idrico e fognario sono collegati rispettivamente alle reti pubbliche comunali.

Gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti, ma non è stato fornito alcun certificato. Per il rilascio del certificato di conformità dell'impianto elettrico e per il suo adeguamento si prevede una spesa complessiva di circa 3.000,00 euro.

Lotto B (loc. Antria)

L'immobile è dotato di impianto elettrico parzialmente sottotraccia, impianto TV, impianto termo-idro-sanitario tradizionale con caldaia murale ed elementi radianti, impianto idrico e fognario.

Gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti, ma non è stato fornito alcun certificato. Per il rilascio del certificato di conformità dell'impianto elettrico e per il suo adeguamento si prevede una spesa complessiva di circa 4.000,00 euro.



quesito 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

Risposta

I beni oggetto della presente perizia sono frazionabili in due lotti, separatamente vendibili e precisamente:

lotto A) Appartamento e Garage posti in Arezzo Via IV Novembre 47

lotto B) Fabbricati e Terreno posti in loc. Antria SNC

quesito 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;



Risposta

Il criterio di stima più adeguato per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura è quello della comparazione diretta. La corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" deve comunque tener conto dell'insieme delle caratteristiche tipologiche degli immobili in termini di localizzazione, posizione, tipologia costruttiva ecc.

Lotto A) Via IV Novembre

Prendendo in considerazione immobili che presentano uguali caratteristiche fisiche e di pari consistenza, tenendo conto della loro ubicazione, della fruibilità, del loro stato di manutenzione, delle caratteristiche strutturali ed impiantistiche, delle pertinenze, sentiti i valori di mercato presso agenzie immobiliari, tenuto conto delle correnti di domanda e offerta, posso ritenere congruo un valore attuale di € 1250,00/mq per superficie commerciale. Il valore di cui sopra ha tenuto conto anche del valore medio ricavato dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, riferite ad immobili in stato di conservazione analogo a quello oggetto di esecuzione.

$$\text{€ } 1250,00 \times 162,85 \text{ mq} = \text{€ } 203.562,50$$

deprezzamento forfettario del 15% sul totale per assenza di garanzia per vizi, pari ad:

€ 30.534,37

deprezzamento forfettario per la revisione dell'impianto elettrico ed il rilascio delle dichiarazioni

di conformità da parte di ditte specializzate:

€ 3.000,00

deprezzamento forfettario per la cancellazione dei gravami esistenti:

€ 692,00

deprezzamento per regolarizzazione urbanistica di cui al quesito 11)

€ 5.653,00

spese condominiali insolute (vedi documento allegato)

€ 3.715,40

totale deprezzamento € 43.594,77



valore finale € 203.562,50 – € 43.594,77 = € 159.967,73

arrotondando ad € **160.000,00 (diconsi euro centosessantamila //00)**

Lotto B) Loc. Antria

Il metodo di stima adottato per il cespite in questione è del tipo sintetico-comparativo, basato sul più probabile valore di mercato che potrebbe verificarsi al fine di un'eventuale vendita. L'individuazione del prezzo unitario ha comportato una serie di ricerche sul mercato locale finalizzato all'acquisizione dei dati relativi ai valori unitari. Prendendo quindi in considerazione immobili che presentano quanto più simili le caratteristiche fisiche e di consistenza, tenendo conto della loro ubicazione, della fruibilità, del loro stato di manutenzione, delle caratteristiche strutturali ed impiantistiche, delle pertinenze, posso ritenere congruo un valore attuale di € 530,00 a mq per superficie commerciale vendibile.

$$\text{€ } 530,00 \times 499,70 \text{ mq} = \text{€ } 264.841,00$$

deprezzamento forfettario del 15% sul totale per assenza di garanzia per vizi, pari ad:

€ 39.726,15

deprezzamento forfettario per la revisione dell'impianto elettrico ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità da parte di ditte specializzate:

€ 4.000,00

deprezzamento forfettario per la cancellazione dei gravami esistenti:

€ 692,00

deprezzamento per regolarizzazione urbanistica di cui al quesito 11)

€ 57.500,00

totale deprezzamento €101.918,15

valore finale € 264.481,00 – € 101.918,15 = € 165.783,13

arrotondando ad € **166.000,00 (diconsi euro centosessantaseimila //00)**



quesito 18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, 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;

Risposta

La proprietà è pignorata per l'intero.

quesito 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Risposta

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

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

Risposta

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

Arezzo li 10.10.2023

geom. Andrea Nencioli

Elenco Allegati



Lotto A) Via IV Novembre

- 01 - Documentazione catastale;
- 02 – Titolo edilizio
- 03 – Certificati anagrafici rilasciati dall'Ufficio Demografico del Comune di Arezzo
- 04 – Perizia anonima;
- 05 - Documentazione fotografica
- 06 – Ape
- 07 – Conteggio oneri condominiali

Lotto B) loc. Antria

- 01 - Documentazione catastale;
- 02 – Titolo edilizio
- 03 – Certificati anagrafici rilasciati dall'Ufficio Demografico del Comune di Arezzo
- 04 – Perizia anonima;
- 05 - Documentazione fotografica
- 06 – Elaborato grafico con individuazione interventi e adeguamenti edilizi (lotto B)

Geom. Andrea Nencioli

