

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N. °/2022 R.G.E.**

\*\*\*\*\*

**ILL.MO GIUDICE ESECUZIONE  
DOTT.SSA BRUNI LUCIA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**PER VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILIARE**  
**ANONIMA**

**IL CTU NOMINATO ESPERTO:**  
**DOTT.ARCH. ORIETTA MENCİ**

**Firmato digitalmente da  
Arch. Orietta Mencı**



**PARTI NEL PROCEDIMENTO DI PIGNORAMENTO:****Esecuzione Immobiliare N° 7/2022 R.G.E.****Promossa da**

**INPS Istituto nazionale di Previdenza Sociale** ( CF 80078750587) quale successore *ex lege* dell'INPDAP, con sede in Roma Via Ciro il Grande n.21 nella persona del Presidente legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso nel presente giudizio dall' Avv. \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) \*\*\*\*\* domiciliata in Arezzo Via \*\*\*\*\*

**Contro**

\*\*\*\*\* ( c.f. \*\*\*\*\* ) nato ad Arezzo (AR) il \*\*\*\*\* e residente nel Comune di Arezzo – Via \*\*\*\*\*

Debitore non costituito

Cancelleria esecuzioni civili : [esecuzionivicili.tribunale.arezzo@giustiziacert.it](mailto:esecuzionivicili.tribunale.arezzo@giustiziacert.it)

**Creditore intervenuto:**

**Agenzia Entrate-Riscossione**, con sede in Roma, Via Giuseppe Grezar n.14, C.F. e P.IVA 13756881002, domiciliata ai fini del presente atto presso: AGENZIA ENTRATE – RISCOSSIONE, Direzione Regionale Toscana, Viale Giacomo Matteotti n.16 Firenze (FI) [pct@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:pct@pec.agenziariscossione.gov.it)

**NOMINA E QUESITI :**

Il Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, con proprio provvedimento del 16/06/2022 nominava il sottoscritto, Arch. Orietta Menci, con studio in Castiglion Fiorentino Via del Mercato n.7, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 394, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, nella causa di cui all'oggetto, con l'incarico di rispondere ai 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 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 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 della 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 edilizia 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 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, obblighi propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici storici o alberghieri- di inaccessibilità o di indivisibilità;

**4)** accerti l'esistenza di vincoli o oneri condominiali (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 giuridici 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 vi sia stata affrancazione di 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 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 urbanistici 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 esterne ed interne, superficie commerciale in metri quadrati, altezza interna utile, 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, etc.) Specifichi 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 casi 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, ancorchè erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

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

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

**11)** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985 N.47, e 46 comma 5° del DPR 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 sei 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 del c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito tra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Proceda altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché 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)** *alleggi, avendone fatto richiesta presso incompetenti 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 verifica 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 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 nelle 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 proprietari 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.

## OPERAZIONI PERITALI

Io sottoscritta Arch. Orietta Menci, prestato il giuramento di nomina in data 25/10/2022, ho estratto copia del fascicolo della procedura; in data 03 Novembre 2022 alle ore 14,30, congiuntamente con il Dott. Matteo Cipolli in qualità di incaricato dell'I.V.G., ho effettuato il primo accesso di ricognizione, durante il quale sono state eseguite le misurazioni in loco con il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai quesiti.

Munita dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatogli, dopo aver preso visione dell'immobile, aver compiuto i necessari accertamenti ed aver assunto le informazioni relative ai quesiti posti, è in grado di riferire quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un'unica unità immobiliare :

Appartamento posto al piano primo con locale accessorio (cantina), al piano seminterrato

### Risposta Quesito n.1

Con riferimento all'art. 567 del c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente la "certificazione notarile redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art.567 del codice di procedura civile" , redatta dal Notaio Dott.ssa \*\*\*\*\* , notaio in Firenze (FI).

Nella relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la storia ipotecaria e le formalità pregiudizievoli di tali immobili relative al ventennio precedente alla data della istanza di pignoramento.

I beni in oggetto risultano individuati correttamente dal punto di vista catastale.

### Risposta Quesito n.2

#### Documentazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento con locale accessorio destinato a cantina posto la piano seminterrato del fabbricato condominiale oltre a parti comuni e risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Arezzo :

- **Appartamento:** Catasto fabbricati Comune di Arezzo (A) Fg.\*\*\* P.IIa \*\*\*\* Sub.\*\* , Cat.A/4, cl.5, Cons.vani 4, Sup.cat. 77 mq , Rendita € 237,57 Via \*\*\*\* Piano 1
- Sono compresi i **diritti di comproprietà** nelle parti a comune



L'immobile, effettuate le visure catastali, risulta intestato al Sig.:

\*\*\*\*\* nato d Arezzo il \*\*\*\*\* ( CF: \*\*\*\*\* ) (Proprietà 1/1)

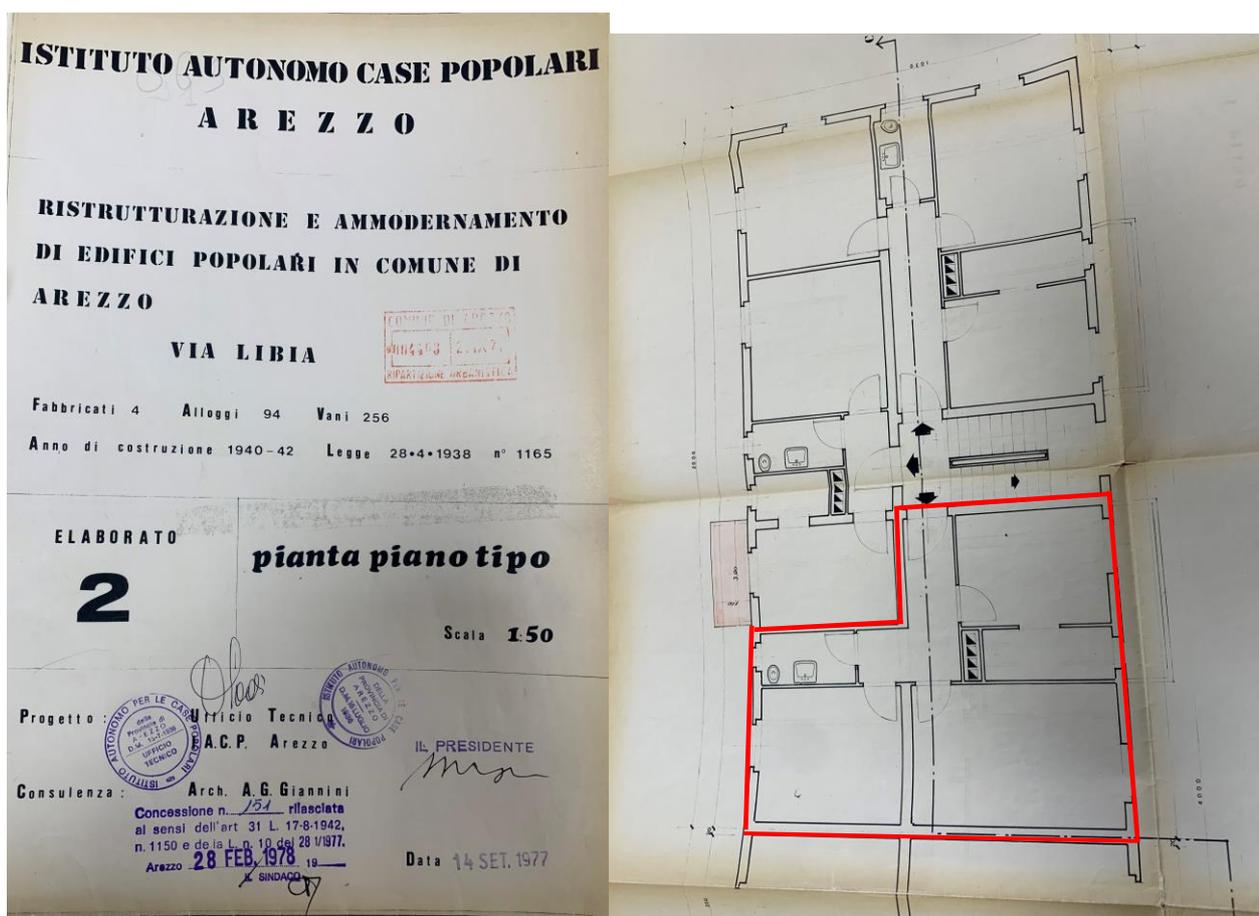
( **Allegato 1 : estratto di mappa, visura catastale e visura storica** )

E' stata acquisita la **planimetria catastale** presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, poiché essa risulta indispensabile ad una corretta identificazione del bene ed in quanto facilita le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale, e per ricontrare le eventuali modifche apportate .

( **Allegato 2 planimetria catastale** )

Per la verifica della conformità urbanistica , la sottoscritta ha inoltre presentato istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico-edilizia relativa alle pratiche edilizie inerenti il fabbricato e relativo certificato di abitabilità.

### PLANIMETRIE ULTIMO PROGETTO APPROVATO : Pianta piano tipo



### Individuazione della unità immobiliare in oggetto

**Titoli di provenienza**

- Al Sig. \*\*\*\*\* l'immobile è pervenuto per 1/3 in virtù di denuncia di successione legittima, Den.Succ. n.\*\*\*\*\* trascritta in data 21/01/2006 al n. \*\* Reg. Part., in morte della madre \*\*\*\*\* nata a Capolona (AR) il \*\*\*\*\* e deceduta il \*\*\*\*\* .  
N.B. Risulta trascritta accettazione dell'eredità in data 14/12/2007 al n.\*\*\*\*\*reg.part.
- I restanti 2/3 sono pervenuti al Sig. \*\*\*\*\* in virtù di atto di compravendita dai Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con rogito Notaio \*\*\*\*\* dell'11/12/2007 Rep.\*\*\*\*\* trascritto in data 14/12/2007 al n. \*\*\*\*\* reg.part.  
( *Allegato 3 Copia atto* )

**Precedenti titoli di provenienza:**

- Alla madre Sig. \*\*\*\*\* l'immobile era così pervenuto: Atto di compravendita rogito Notaio \*\*\*\*\* del 15/05/1995 Rep.\*\*\*\*\* trascritto in data 25/05/1995 al N.\*\*\*\* Reg.part., con cui acquista dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Arezzo

**Risposta Quesito n.3**

Formalità pregiudizievoli ; nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

- 1) **TRASCRIZIONE \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\***  
Atto pubblico : Atto tra vivi - Compravendita  
Rogante Notaio \*\*\*\*\*  
Rep. \*\*\*\*\* del 15/05/1995  
*A favore:*  
\*\*\*\*\* nata a Capolona il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)  
*Contro:*  
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Arezzo con sede ad Arezzo ( 00100380518)
- 2) **TRASCRIZIONE \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\***  
Atto Amministrativo Ufficio del Registro di Arezzo Rep. \*\*\*\*\* del 10/10/2005  
Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di Successione  
*A favore :*  
\*\*\*\*\* nato a Capolona il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) diritto di proprietà per la quota di 1/3  
\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) diritto di proprietà per la quota di 1/3  
\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) diritto di proprietà per la quota di 1/3  
*Contro:*  
\*\*\*\*\* nata a Capolona il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) quota di proprietà 1/1



**3) ISCRIZIONE N.\*\*\*\*\*del \*\*\*\*\***

Atto Amministrativo

G.E.T. S.P.A. Gestione Esattorie e Tesorerie Rep. \*\*\*\*\* del 19/04/2007

Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 D.P.R.602/73 Modificato dal D.Lgs.46/99 e dal D.Lgs. 193/01

Capitale €3.918,54 Totale 7.837,08

*A favore :*

GET S.P.A. GESTIONE ESATTORIE E TESORERIE

con sede in AREZZO Cod.Fisc. 00141940478 Domicilio Ipotecario eletto in Arezzo Corso Italia n.177

*Contro :*

\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)

**ANNOTAZIONE del 30/10/2007 R.Part.3580 R.gen.23744 Cancellazione Totale****4) TRASCRIZIONE N.\*\*\*\*\* del \*\*\*\*\***

Atto Notarile Pubblico

Atto tra vivi - Compravendita

Rogante Notaio \*\*\*\*\*

Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*

*A favore:*\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)  
*Acquirente* :diritto di proprietà per la quota di 2/3*Contro :*\*\*\*\*\* nato a Capolona il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)  
*Venditore* diritto di proprietà per la quota di 1/3\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)  
*Venditore* diritto di proprietà per la quota di 1/3**5) TRASCRIZIONE N.\*\*\*\*\* del \*\*\*\*\***

Atto Notarile Pubblico

Atto per causa di morte – Accettazione espressa di eredità

Rogante Notaio \*\*\*\*\*

Rep. \*\*\*\*\* del 11/12/2007

*A favore:*\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)  
diritto di proprietà per la quota di 1/3\*\*\*\*\* nato a Capolona il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)  
diritto di proprietà per la quota di 1/3\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)  
diritto di proprietà per la quota di 1/3*Contro :*\*\*\*\*\* nata a Capolona il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)  
diritto di proprietà per la quota di 1/1

**6) ISCRIZIONE N. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\***

Atto Notarile Pubblico

Rogante Notaio \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del 11/12/2007

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Capitale € 100.000,00; interesse annuo 9,09%; Spese €100.000,00

Totale € 200.000,00 durata 30 anni

A favore :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in ROMA

C.Fisc.09339391006 Domicilio Ipotecario eletto in Arezzo Via Guido Monaco n.74

Contro :

\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)

**ANNOTAZIONE del 02/12/2011 Reg.Part.\*\*Reg.gen.\*\* SURROGAZIONE Ex Art.120 Quarter Comma 3 D.Lgs.385/93 a favore di ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Roma C.F. 97095380586****7) TRASCRIZIONE \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\***

Atto giudiziario

Atto esecutivo cautelare : Verbale di Pignoramento Immobili Rep. \*\*\*\*\* del 13/12/2021

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo Cod.fisc. 800 139 80513

A favore :

INPS ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE con sede in ROMA (RM)

Cod.Fisc.80078750587 Via Ciro il Grande - Domicilio Ipotecario eletto in Arezzo

Viale Luca Signorelli n.20

Contro : \*\*\*\*\* nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)

Si allegano copia delle visure ipotecarie con le relative note di iscrizione e di trascrizione  
( **Allegato 4 Note di trascrizione** )

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli di natura storico-artistica, né sono ubicati in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L.1497/1939, né ad atti di asservimento urbanistici. Su bene non sussistono altri vincoli di alcuna natura, né pesi o limitazioni d'uso, convenzioni matrimoniali, né altro tipo di provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.

**Risposta Quesiti n.4-5**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è collocata al piano primo di un fabbricato condominiale.

Il Condominio posto in Arezzo, Via \*\*\*\*\* è gestito da Arezzo Casa S.p.a.. Come da dichiarazione allegata, l'importo degli oneri condominiali sino ad oggi dovuti dal proprietario della unità abitativa in oggetto, Sig.\*\*\*\*\* è pari ad € 128,52, comprensivo degli oneri di gestione.

Non ci sono spese straordinarie già deliberate da parte del condominio.

Non risultano ad oggi procedimenti giudiziari promossi dal Condominio nei confronti del Sig. \*\*\*\*\* . Non esistono altri vincoli di natura condominiale.



Il **vincolo** dal quale è gravato tale immobile è costituito dal **diritto di prelazione** a favore del Comune di Arezzo ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1, comma 20 della Legge 560/1993. (*Allegato 5 Dichiarazione Arezzo Casa S.p.a*)

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici. I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## Risposta Quesito n.6

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre formalità e vincoli gravanti sull'acquirente oltre a quelle elencate nella risposta al quesito n.3 ed il diritto di prelazione a favore del Comune, citato alla risposta ai quesiti 4/5.

Per **l'estinzione del diritto di prelazione**, secondo quanto disposto dall'art.1 comma 25 della Legge 560/1993 occorrerà procedere alla **liquidazione di una somma** orientativamente **pari al 10% del valore catastale oltre iva**, che quindi nel caso in oggetto ammonterebbe **circa ad € 2.994 +Iva di Legge**

Non vi sono quindi formalità che saranno opponibili all'acquirente, in quanto il giudice ne disporrà la cancellazione nel decreto di trasferimento all'acquirente.

Per quanto attiene ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli accese, si rimanda ad un esatto conteggio che verrà effettuato, al momento effettivo della vendita, dal competente Ufficio Finanziario preposto, per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.

## Risposta Quesito n.7

### Individuazione e descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato a blocco realizzato negli anni 1940-'42 dall' Ente Autonomo Case Popolari della Provincia di Arezzo e si trova in Via \*\*\*\*\* nel comune di Arezzo in prossimità del centro della città.

L'unità immobiliare **oggetto di pignoramento** è un appartamento di civile abitazione situato in Via \*\*\*\*\* int.2 nel Comune di Arezzo e vi si accede, dalla strada principale, tramite un cortile interno a comune. Dal portone di ingresso, una scala condominiale, conduce alle diverse unità abitative

L'**appartamento** in oggetto è posto al piano primo e si sviluppa su un unico livello, è composto da ingresso – corridoio, soggiorno - pranzo, cucinotto, due camere ed un bagno; ha altezza utile interna di mt. 2,95.

Il locale accessorio destinato a cantina, che fa parte della unità abitativa, si trova al piano seminterrato, non direttamente comunicante con l'abitazione ma con accesso dalla scala condominiale. Ha altezza utile interna di ml.1,90

### Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture interne ed esterne:

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato con struttura in muratura portante, solai in latero cemento, copertura con tetto a padiglione e manto in laterizio.



- La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica e nel bagno sia il pavimento che il rivestimento sono realizzati con piastrelle in ceramica colorata.
- Le facciate risultano finite parte con intonaco di tipo civile tinteggiate con colore chiaro e parte con rivestimento a vista di mattoncini in laterizio.
- Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane. I portoni di ingresso principale e dell'unità abitativa sono in legno
- L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale ed elementi radianti in alluminio/ghisa; la stessa viene anche utilizzata per riscaldare l'acqua calda sanitaria.
- Esistono gli allacciamenti alle utenze elettriche, rete idrica, rete fognaria,
- Esistono gli impianti: distribuzione della corrente elettrica, impianto di riscaldamento e idrotermo-sanitaio.

**Stato di manutenzione e/o di conservazione:**

L'unità immobiliare si presenta in un mediocre stato di conservazione, soprattutto internamente.

Non si evidenziano particolari danni alle strutture né alle tamponature. Il degrado è limitato alle opere di finitura interne con presenza di muffe a tracce di umidità e scarsa manutenzione degli infissi **(All.6 Doc. fotografica dell'esterno ed interno)**





**Dati tecnici**

Nella tabella vengono riportate le consistenze dei beni oggetto di pignoramento considerando le **superfici commerciali** (S.C.) comprensive delle murature esterne e divisori interni, per i muri confinanti con altre U.I. si è considerata la mezzeria degli stessi. Le superfici dei vani accessori (terrazze, ripostigli etc. comunicanti e non) sono opportunamente omogeneizzate attraverso l'uso di coefficienti di ragguaglio

SUB	Piano	Destinazione	S.C.mq	Coeff. ragguaglio	di	S.C. Ragguagliata	H mt
4	1	Abitativo	69,40	100%		69,40	2,95
		Terrazzo	4,95	30%		1,49	
	S1	Cantina	15,20	50%		7,60	1,90
<b>TOTALE</b>			<b>87,50</b>			<b>78,50</b>	

**Risposta Quesito n.8**

I dati e la descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentendo una univoca individuazione dei beni.

**Risposta Quesito n.9**

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'agenzia del Territorio risultano rappresentati nella sezione catasto fabbricati del Comune di Arezzo Sez.A sono, secondo la visura, in titolo a:

\*\*\*\*\*nato ad Arezzo il \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

CATASTO FABBRICATI						
FOGLIO ***			PARTICELLA *****			
Sub	Piani	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita
4	1 - S1	A/4	5	4 vani	77 mq	€ 237,57



PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO

Data presentazione: 07/12/1994 - Data: 24/10/2022 - n. T362715 - Richiedente: MNCRTT66B52A390E

MOD. AHIC F. 129 rev. 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di AREZZO - Sez. A - via LIBIA civ. 16/2

Comune di AREZZO  
Sez. Valdarno (A 390) - s. Sez. urbana A - Foglio 126 - Particella 755 - Subalterno 4

VIA LIBIA

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

PIANO SECONDO H=2.95

PIANO SEMINTERRATO H=1.90

Roma - Istituto Nazionale per lo Studio e la Cura del Patrimonio - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in variazione

Completata dal GEOMETRA [Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

24350/14

Chiusura dei Fabricati - Situazione al 24/10/2022 - C8  
VIA LIBIA Piano I



**Verifica della corrispondenza catastale:**

La verifica è stata effettuata confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati presso l'agenzia del territorio e le planimetrie che risultano legittimate dal punto di vista edilizio.

Nell'appartamento oggetto di pignoramento si è riscontrata una lieve difformità interna tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nella planimetria catastale, poiché è stata realizzata una nicchia nel bagno per alloggiarvi la doccia, creando un dente all'interno della camera adiacente.

Va precisato comunque che tale difformità non incide nella consistenza dell'unità immobiliare e pertanto nella rendita della stessa, si può quindi ritenere non rilevante ai fini della stima.

Per avere, comunque, la esatta corrispondenza con lo stato di fatto e procedere alla alienazione del bene occorrerà **aggiornare la posizione catastale: procedura DOCFA per elaborazione e presentazione di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi.**

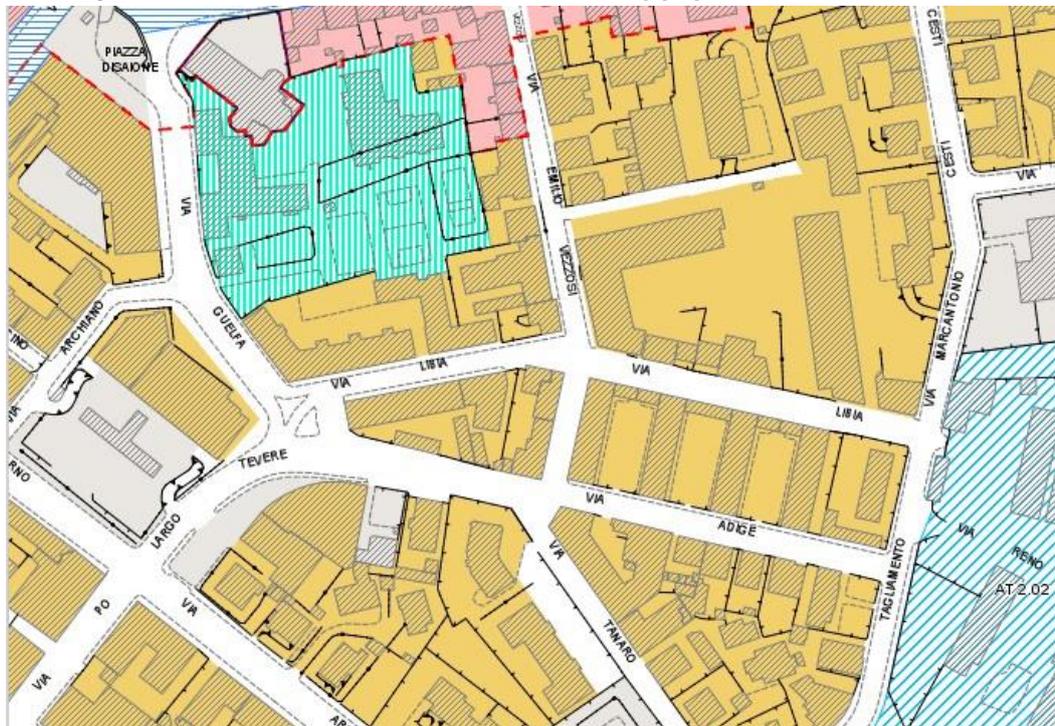
L'importo degli oneri e compensi professionali necessari sono di seguito specificati :

• Diritti d'ufficio	€ 100,00
• <u>Compensi professionali(rilievi,restituzione grafica, compilazione modelli)</u>	<u>€ 600,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 700,00</b>



### Risposta Quesito n.10

Gli immobili ricadono in un'area interna al territorio urbanizzato ed classificata dallo strumento urbanistico Vigente : Piano Operativo, come ambito a media trasformabilità non specializzati della mixitè urbana zona di zone di saturazione degli abitati, normate all'art.32 delle N.TA.



## Risposta Quesito n.11

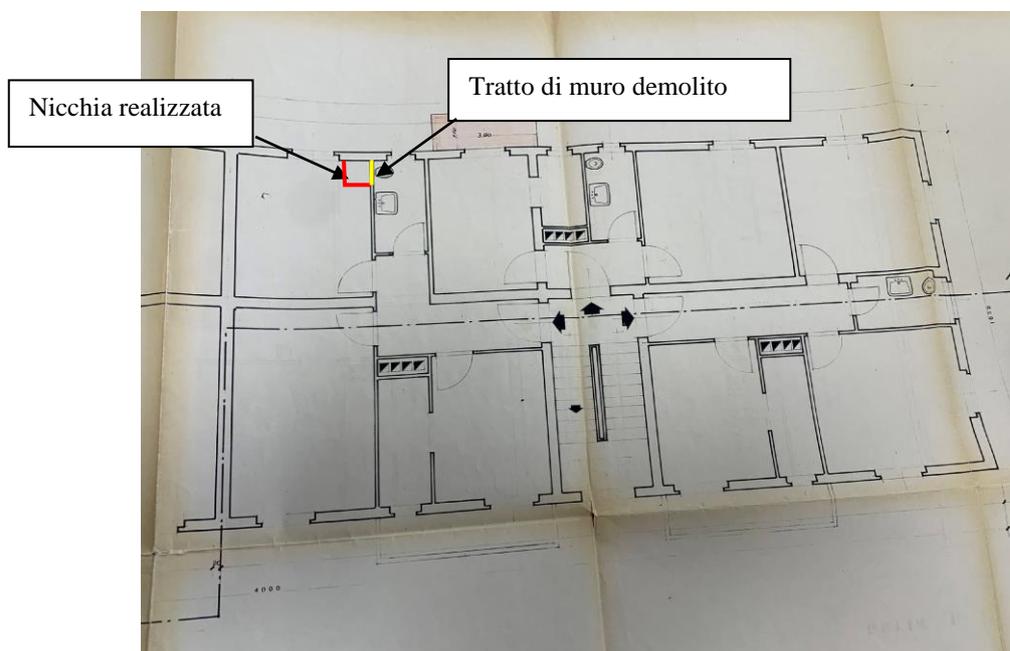
A seguito di accesso agli atti presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Arezzo si è potuto riscontrare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato negli anni 1940-1942, ma non è stato ritrovato presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie il titolo autorizzativo originario che si riferisce a tali fabbricati.

Negli anni '70, è stata presentata una istanza per la ristrutturazione ed ammodernamento delle unità abitative in oggetto per il rifacimento dei paramenti esterni, realizzazione di terrazze nel prospetto principale, installazione di persiane, lavori interni agli appartamenti ed adeguamento degli impianti esistenti. Lavori autorizzati con **Licenza Edilizia n.\*\*** del \*\*\*\*\* e successiva variante :**Licenza n.\*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*** che prevedeva la realizzazione di balconi anche nel prospetto posteriore.

Successivamente è stata rilasciata Concessione in **Sanatoria Pratica n. \*\*\*\*/1993 Autorizzazione n.\*\*\*\*/1995** per opere difformi dal precedente titolo. Non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità

### Verifica della conformità urbanistico - edilizia:

A seguito della consultazione delle sopra elencate pratiche e di quanto verificato durante il sopralluogo ho potuto riscontrare una lieve difformità nella distribuzione interna, poiché è stata realizzata una nicchia nel bagno per alloggiarvi la doccia, creando un dente all'interno della camera adiacente.



### Costi per la conformità edilizia :

Le difformità riscontrate possono essere sanate presentando istanza all'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo e i costi sono stimati in via preventiva in

• Diritti d'ufficio e sanzioni	€ 500,00
• <u>Compensi professionali ( per elaborazione atti tecnico amministrativi)</u>	<u>€ 500,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.000,00</b>



## **Risposta Quesiti n.12 -13 - 14**

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che non vi sono contratti di locazione registrati.  
Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato stabilmente dal Sig. \*\*\*\*\*.  
In merito allo stato civile il Sig. \*\*\*\*\* risulta celibe.  
**( All.7 Certificato storico residenza, Stato di famiglia)**

## **Risposta Quesito n.15**

Gli impianti, se pur funzionanti, risultano essere risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e successivamente revisionati in occasione dei lavori avvenuti negli anni 1976/77 e pertanto conformi alla Normativa vigente alla data della loro realizzazione.

## **Risposta Quesito n.16**

Trattandosi di unica unità abitativa, con la cantina accessoria al piano seminterrato, la procedura di vendita forzata dovrà quindi avvenire in un unico lotto

## **Risposta Quesito n.18**

Il debitore, Sig. \*\*\*\*\* , è attualmente proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota dell'intero.

## **Risposta Quesiti n.19-20**

Nulla in proposito

## **Risposta Quesito n.17**

### **Criterio di stima e valutazione**

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene stimato ed altri simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione nel mercato immobiliare.

Sono stati esclusi altri criteri come quello basato sul calcolo del costo di costruzione o sulla capitalizzazione del reddito poiché non fornirebbero un dato attendibile rispetto alla effettiva possibilità di realizzo nel libero mercato, tenendo conto anche del generale andamento del mercato immobiliare attualmente influenzato dal periodo economico-politico.

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età e stato di conservazione, il grado di finitura e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare con le quotazioni OMI (Agenzia Entrate), si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra €/mq 870 e €/mq 1050 a mq riferiti ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie.



Pertanto la sottoscritta C.T.U. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni, a carattere discrezionale attribuire, per beni in oggetto, un prezzo equo unitario di €/mq 960,00

**Valore Unitario €/mq 960,00**

**Superficie Commerciale mq. 78,50**

### **CONCLUSIONI**

Avremo per calcolo analitico un **valore complessivo**, restituito dal prezzo unitario attribuito, moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente dedotta

**€/mq 960,00 x mq 78,50 = € 75.360,00**

**VALORE COMPLESSIVO arrotondato € 75.360,00**

#### **Oneri incidenti sul ricavo della vendita**

Da tale importo andrà detratto l'ammontare degli oneri necessari per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali, come precedentemente indicati: e così distinti come precedentemente calcolati :

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • <b>Oneri per l'ottenimento della sanatoria</b> | <b>€ 1000,00</b>  |
| • <b>Oneri per l'aggiornamento catastale</b>     | <b>€ 700,00</b>   |
| <b>TOTALE</b>                                    | <b>€ 1.700,00</b> |

**VALORE COMPLESSIVO € 75.360,00**

**DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE € 1.700,00**

**TOTALE € 73.660,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15% € 11.049,00**

**VALORE DEL LOTTO € 62.611,00**

**ARROTONDATO € 62.500,00**



**AVVISO ALLE PARTI**

La presente relazione è inviata tramite PEC a :  
Domicilio del Soggetto debitore: Cancelleria Esecuzioni Civili  
Legale difensore del creditore procedente  
Creditore intervenuto : Istituto Vendite giudiziarie

Si comunica alle parti costituite che eventuali osservazioni alla presente perizia dovranno essere trasmesse alla sottoscritta C.T.U. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) : **orietta.menci@archiworldpec.it**

Tanto dovrei riferire in assolvimento dell'incarico ricevuto, rendendomi disponibile per ogni eventuale chiarimento in ordine alle conclusioni ed al lavoro svolto.

Arezzo 27 Febbraio 2023

*// C.T.U.*  
**Dott. Arch. Orietta Menci**

**ELENCO ALLEGATI**

ALLEGATO 1 :  
Estratto mappa, Visura, Visure storiche

ALLEGATO 2 :  
Planimetria Catastale

ALLEGATO 3 :  
Copia atto

ALLEGATO 4 :  
Copia note di trascrizione formalità

ALLEGATO 5 :  
Dichiarazione Arezzo Casa S.p.a

ALLEGATO 6:  
Documentazione fotografica

ALLEGATO 7 :  
Certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto atto di matrimonio

