

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
R.G.E. n°221/2021 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°221/2021

Promossa da

Contro

## RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO

PERITO

### TRIBUNALE DI AREZZO

#### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Sottoscritto Geometra , nato ad il , c.f.: , con studio tecnico in Montevarchi (Arezzo) , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo 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 condizione 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 alleghi 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 precedente 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 l'immobile intestato al debitore e catastalmente censito presso il Catasto Urbano di Comune di                    foglio                    mappale                    sub.

### **CAPITOLO 2**

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

1. Planimetria catastale dell' immobile urbano oggetto d'esecuzione;
2. Estratto di mappa catastale che identifica l' immobili oggetto d'esecuzione;
4. Visura catastale attuale che identifica la unità immobiliari iscritta al catasto Fabbricati;
5. Documentazione comunale riferita agli ultimi progetti edilizi riguardanti i beni oggetto di pignoramento;
6. Copia integrale del titolo di provenienza al debitori ed in particolare: alla società                    nella persona del Sig.                    nato a                    ) il                    , per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott.                    del                    - Rep. n°                    , Racc. n°

Alla luce di tutto quanto sopra la documentazione ad oggi riguardante tale immobile, risulta intestata correttamente al soggetto esecutato per la quota dell'Intera 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 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di garanzia di cambiali – ai rogiti Notaio Dott. , Rep.n° del Capitale € 162.160,00 Interessi - Spese € . -, Totale € 162.160,00. A favore di . con sede in cod.fisc.: e contro con sede in cod.fisc.: per i diritti pari alla quota di 1/1 di intera proprietà sull' immobile ubicato in Comune di loc. censito in Catasto Fabbricati nel Foglio n° Particella n° sub.
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 in cod.fisc.: e contro con sede in cod.fisc.: per i diritti pari alla quota di 1/1 di intera proprietà sull' immobile ubicato in Comune di loc. censito in Catasto Fabbricati nel Foglio n° Particella n° sub.

#### **CAPITOLO 4**

Il bene in oggetto di esecuzione si costituisce di un complesso immobiliare per casa vacanze e attrezzature ricettive, ubicato nel Comune di Località identificato foglio p.lla , quindi non vi sono vincoli di natura condominiale e eventuali insoluti di spese condominiali

#### **CAPITOLO 5**

Non risulta sull' unità immobiliare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e non è gravata da censo, livello o uso civico.

#### **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 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di garanzia di cambiali – ai rogiti Notaio Dott. , Rep.n° del Capitale € 162.160,00 Interessi - Spese € . -, Totale € .



162.160,00. A favore di . con sede in cod.fisc.: e contro con sede in cod.fisc.: per i diritti pari alla quota di 1/1 di intera proprietà sull' immobile ubicato in Comune di loc. censito in Catasto Fabbricati nel Foglio n° Particella n° sub.

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 in cod.fisc.: e contro con sede in cod.fisc.: per i diritti pari alla quota di 1/1 di intera proprietà sull' immobile ubicato in Comune di loc. censito in Catasto Fabbricati nel Foglio n° Particella n° sub.

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 immobile pignorato:

### UNITA' IMMOBILIARE AD USO CASE PER VACANZE

Comune di (AR) Loc. - Foglio n° Particella n° sub. - *quota piena proprietà 1/1.*

Descrizione immobile: Locali ad uso Case per vacanze e attrezzature ricettive posti al piano terra, primo e sottotetto di un fabbricato ubicato in Comune di (AR) Loc. cui si accede da resede perimetrale esclusivo e composto da n. 7 alloggi per case vacanze a piano terra oltre locali adibito a sala, a ricevimento con cucina e locale dispensa oltre accessori. A piano primo n. 7 alloggi di cui uno con locale torretta a piano sottotetto. Gli accessi al piano primo avvengono tramite n.3 scale esterne

Ciascun alloggio è dotato di una pranzo con angolo cottura, bagno, camera matrimoniale ed alcuni hanno anche la seconda camera e/o studio



All'unità immobiliare vi si accede uscendo dal Casello della Valdichiana e percorrendo la Provinciale delle , fra le località e , troviamo il fabbricato che si trova adiacente alla strada.

L'immobile è costituito da strutture portanti in muratura di pietrame mista a laterizi, solai di interpiano in latero cemento e voltine e solai in legno e campigiane in cotto per quelli sottotetto.

I tamponamento interni sono realizzati in muratura di mattoni ed intonacati ed i locali sono muniti di pavimenti in ceramica di gres, i locali bagno in piastrelle di ceramica. Non sono presenti infissi interni ne esterni e risultano le predisposizioni per gli impianti elettrico e termo-idraulico.

Dati catastali: quanto sopra è catastalmente contraddistinto in Comune di foglio particella subalterno , categoria f/3 , fabbricato in corso di costruzione

Condizioni di manutenzione: Le condizioni generali di manutenzione interne risultano buone come quelle esterne. Sono presenti escrementi di piccioni nei pavimenti interno dei locali, causa incuria.

Calcolo superfici dei locali interni principali:

Piano	Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie Reale Commerciale Lorda (Comprensiva delle murature esterne ed interne)
	<b>Alloggio 1</b>		
PT	Sala pranzo ang.cottura	26.90	-----
PT	Camera	14.00	-----
PT	studio	9.10	-----
PT	Bagno e disimpegno	6.07	-----
	<b>Totale</b>	<b>56.07</b>	<b>*****</b>
	<b>Alloggio 2</b>		
PT	Sala pranzo	17.21	-----
PT	Camera	13.8	-----
PT	Bagno e disimpegno	7.51	-----



	Totale	<b>38.52</b>	*****
	<b>Alloggio 3</b>		
PT	Sala pranzo ang.cottura	18.90	----
PT	Camera	14.85	----
PT	Bagno e disimpegno	7.82	----
	Totale	<b>41.57</b>	*****
	<b>Alloggio 4</b>		
PT	Sala pranzo ang.cottura	18.16	----
PT	Camera	14.52	----
PT	Bagno e disimpegno	8.01	----
	Totale	<b>40.69</b>	*****
	<b>Alloggio 5</b>		
PT	Sala pranzo ang.cottura	19.50	----
PT	Camera	12.65	----
PT	Bagno e disimpegno	7.40	----
	Totale	<b>39.55</b>	*****
	<b>Alloggio 6</b>		
PT	cucina	9.04	----
PT	Camera	14.00	----
PT	Bagno e disimpegno	4.88	----
	Totale	<b>27.92</b>	*****
	<b>Alloggio 7</b>		
PT	cucina	12.34	----
PT	Camera	18.63	----
PT	Bagno e disimpegno	6.77	----
	Totale	<b>37.74</b>	*****
	<b>Locali cucina sala e ricevimento</b>		
PT	Sala	80.99	
PT	Cucina	45.90	
PT	Ricevimento	22.80	
PT	Bagni e disimpegno	54.10	
PT	letti	22.34	
	Totale	<b>226.13</b>	



	<b>Alloggio 8</b>		
P1	Sala pranzo ang.cottura	18.91	----
P1	Camera	14.30	----
P1	Bagno e disimpegno	9.30	----
	Totale	<b>42.51</b>	*****
	<b>Alloggio 9</b>		
P1	Sala pranzo ang.cottura	19.88	----
P1	Camera	14.01	----
P1	Studio	10.14	----
P1	Camera	14.78	
P1	Ripost. disimpegno	3.46	
P1	Bagno e disimpegno	7.75	----
	Totale	<b>59.88</b>	*****
	<b>Alloggio 10</b>		
P1	Sala pranzo ang.cottura	17.60	----
P1	Camera	15.64	
P1	Studio	11,96	----
P1	Bagno e disimpegno	7.19	----
	Totale	<b>52.39</b>	*****
	<b>Alloggio 11</b>		
P1	Sala pranzo ang.cottura	30.70	----
P1	Cucina	14.47	----
P1	Camera	16.01	----
P1	Camera	15.51	----
P1	Bagni e disimpegni	15.10	
	Totale	<b>91.79</b>	*****
	<b>Alloggio 12</b>		
P1	Sala pranzo ang.cottura	35.84	----
P1	Camera	17.38	----
P1	Camera	18.10	
P1	Bagno e disimpegno	19.65	----
	Totale	<b>90.97</b>	*****
	<b>Alloggio 13</b>		



P1	Ingresso	11,35	-----
P1	torrino	36.40	-----
	Totale	<b>47.75</b>	*****
	<b>Alloggio 14</b>		
P1	Sala pranzo ang.cottura	19.10	-----
P1	Camera	18.75	-----
P1	Cucina	7.09	
P1	Studio	11.84	-----
P1	Bagni e disimpegno	34,66	-----
	Totale	<b>91.44</b>	*****

#### Calcolo superfici dei locali accessori:

Piano	Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie Reale Commerciale Lorda (Comprensiva delle murature esterne ed interne)
PT	Deposito attrezzi	37.24	
PT	lavaggio	16.83	
PT	dispensa	9.67	
	Bagno e spogliatoio	13.60	
	Totale	77.34	

#### Riepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare netta = mq. 994.92
- Superficie principale unità immobiliare lorda = mq. 1.144,16
- Superficie accessoria unità immobiliare netta = mq. 63.74
- Superficie accessoria unità immobiliare lorda = mq. 73.30
- Superficie resede = mq 2.590,00

## **CAPITOLO 8**

I dati contenuti nel pignoramento, corrispondono esattamente a quelli attuali e rappresentano l' immobile 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.
- Non risulta la planimetria dell'unità immobiliare in quanto censita come fabbricato in corso di costruzione.

## **CAPITOLO 10**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile oggetto di esecuzione è la seguente: "zona "E" (SOTTOZONA E5 – AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI) del vigente R.U., normato all'Art. 42 delle attuali N.T.A. del comune di . 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**

### **IMMOBILE 1**

Dai controlli effettuati presso l'Archivio storico del Comune di è stato constatato che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 1967 e successivamente Concessione Edilizia n° del .

Risultano delle difformità rispetto al progetto depositato e pertanto è necessario un accertamento di conformità, riguardanti diversa bucatura esterna e diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per una definizione della pratica di sanatoria, salvo diversa interpretazione dell'amministrazione comunale, dovrebbe ammontare a circa euro 15.000,00, oneri comprensivi di sanzione, spese tecniche e catastali per iscrizione al catasto fabbricati del compendio ad uso case vacanze. E' possibile effettuare, con le norme attuali, cambio di destinazione d'uso con frazionamento di unità immobiliari con superficie minima di 65 mq.

## **CAPITOLO 12**



Al momento del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare oggi non più in attività, permane nella custodia dell'Istituto vendite Giudiziarie che ha provveduto alla sostituzione della serratura.

### **CAPITOLO 13**

Risultando una società non sussistono i presupposti per quanto formulato.

### **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 in corso di costruzione allo stato grezzo, con pavimenti, rivestimenti nei bagni ed intonaco interno e priva di impianti elettrico, idrico e termico.

### **CAPITOLO 16**

Trattandosi di una unità immobiliare che, benché sia possibile frazionarla ma mediante un progetto di cambio d'uso e relativo pagamento di oneri concessori, si predispone in un unico lotto di vendita per la *quota di Piena Proprieta`*.

Pertanto:

#### **LOTTO UNICO**

PIENA PROPRIETA` PER .

CASE VACANZE ED ATTREZZATURE RICETTIVE

Comune di (AR) Loc. - Foglio n° Particella n° sub. - *quota piena proprietà 1/1.*

### **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;

35% Deposito attrezzi, lavanderia e locali accessori

10% resede esclusivo fino a 25 mq, l'eccedenza il 2%

Ai fini della determinazione del valore, risultando il fabbricato ristrutturato allo stato grezzo, cioè intonacato in ogni sua parte, completo di pavimenti e rivestimenti, con predisposizione degli impianti elettrico e termoidraulico, viene calcolata una percentuale da applicare al valore di stima desunta dalla tabella sotto riportata che mi determina l'incidenza del costo a mq, in riferimento alle opere realizzate che sono state evidenziate con colorazione celeste

### Incidenza delle opere sul costo Edificio residenziale

codice	descrizione	incidenza
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%
2	Opere in c.a./ muratura	19,00%
3	Copertura, scossaline	6,00%
4	Tamponamento esterno	6,00%
5	Divisori interni in forati	3,00%
6	Canne fumarie	1,00%
7	Porte interne	3,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	5,00%
9	Serramenti esterni	5,00%
10	Intonaci	9,00%
11	predisposizione Impianto riscaldamento	1,50%
12	Impianto riscaldamento	7,50%
13	predisposizione Impianto idrico-sanitario	3,00%
14	montaggio sanitari	3,00%
15	fognatura	3,00%
16	predisposizione Impianto elettrico	1,50%



17	Impianto elettrico	5,50%
18	Pavimenti e rivestimenti	<b>10,00%</b>
19	Opere in ferro	2,00%
21	Sistemazioni esterne	5,00%
COSTO TOTALE		100,00%
<b>COSTO ALLO STATO GREZZO</b>		<b>63,00%</b>

## STIMA LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA` PER

CASE VACANZE ED ATTREZZATURE RICETTIVE

Comune di (AR) Loc. - Foglio n° Particella n° sub. - quota piena proprietà 1/1.

Riepilogo superfici lorde:

- Superficie principale unità immobiliare lorda = mq. 1.144,16
- Superficie accessoria unità immobiliare lorda = mq. 73.30
- Superficie resede = mq 2.590,00

### Superficie Convenzionale Vendibile

- Superficie principale unità immobiliare lorda = mq.  $1.144,16 \times 1,00 =$  mq. 1.144,16
- Superficie accessoria unità immobiliare lorda = mq.  $73,30 \times 0,35 =$  mq. 25.65
- Superficie resede mq 2.590,00 =  $2,59 + (2.590 - 25,00) \times 0,02 =$  mq. 53.89

### Totale superficie convenzionale vendibile = mq. 1.223,70

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.

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 secondo la definizione del glossario.

Indagini di mercato su fonte O.M.I. Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Nella tabella seguente vengono riportati, per la zona in oggetto, le quotazioni immobiliari rilevate al primo semestre 2022 in relazione alle rilevazioni di mercato effettuate. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo



anche in considerazione lo stato di manutenzione/ conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Provincia: Arezzo

Comune:

Zona: Extra urbana/ codice di zona R3

Destinazione: Residenziale

Valore minimo € 1.050 per metro quadrato

Valore massimo € 1.250 per metro quadrato

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si prende in considerazione il valore pari a 1.200,00.

### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Superficie Convenzionale Vendibile mq. 1.223,70

Valore di mercato per metro quadrato € 1.250,00 x **63%**

Valore di mercato € 963.663,75

### **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:

€ 963.663,75 - 15% = 819.114,19

decurtato delle spese tecniche –amministrative per sanatoria ed  
accampionamento pari a 15.000,00

decurtato delle spese per pulizia locali da escrementi piccione pari a 5.000,00

€ . 799.114,19

(Arrotondato per eccesso)

**€ 800.000,00**

**(Euro ottocentomila,00)**

## **CAPITOLO 18**

L'immobile è pignorato nella quota di Piena Proprieta` per .

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. Per questo motivo non viene calcolato alcun valore relativo alla nuda 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, 23.11.2022.

Il Perito Esperto Nominato  
Geom.

# RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

## LOTTO UNICO

### UNITA' IMMOBILIARE AD USO CASE PER VACANZE

Comune di (AR) Loc. - Foglio n° Particella n° sub. - quota piena proprietà 1/1.

Descrizione immobile: Locali ad uso Case per vacanze e attrezzature ricettive posti al piano terra, primo e sottotetto di un fabbricato ubicato in Comune di (AR) Loc. cui si accede da resede perimetrale esclusivo e composto da n. 7 alloggi per case vacanze a piano terra oltre locali adibito a sala, a ricevimento con cucina e locale dispensa oltre accessori. A piano primo n. 7 alloggi di cui uno con locale torretta a piano sottotetto. Gli accessi al piano primo avvengono tramite n.3 scale esterne

Ciascun alloggio è dotato di una pranzo con angolo cottura, bagno, camera matrimoniale ed alcuni hanno anche la seconda camera e/o studio

All'unità immobiliare vi si accede uscendo dal Casello della Valdichiana e percorrendo la Provinciale delle , fra le località e , troviamo il fabbricato che si trova adiacente alla strada.

Dati catastali: quanto sopra è catastalmente contraddistinto in Comune di foglio particella subalterno , categoria f/3 , fabbricato in corso di costruzione



Stima: Il valore del lotto oggetto di pignoramento, compresa la riduzione del valore praticato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e decurtate le spese di istruttoria e tecniche per sanatoria ed accampionamento, risulta di **€ 800.000,00 (Euro ottocentomila,00)**

Montevarchi, 23.11.2022

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) - Copia atto di provenienza;
- e) - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- f) - Sintesi descrittiva immobile
- g) - Documentazione Fotografica
- h) - Copia titoli comunali con elaborati ;
- i) - Relazione peritale in forma anonima;
- l) - m) - Modulo predisposto con numero telefonico degli esecutati;
- n) - Attestazione di avvenuta comunicazione al creditore; curatore del Debitore, Istituto Aste Giudiziarie

