

TRIBUNALE DI AREZZO

RUOLO GENERALE N°71/2022

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare - Valutazione di stima beni pignorati

1. Premessa.

Il sottoscritto Geom. Emiliano Lucherini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n°1347 e con studio in Pontassieve, Via Guido Reni n°12/c è stato nominato con Decreto del Giudice [REDACTED] in data 30 agosto 2022 Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare di cui al Ruolo Generale n°71/2022 promossa dalla [REDACTED] - C.F. e P.IVA [REDACTED] (parte attrice) contro [REDACTED] - C.F. [REDACTED] [REDACTED] (parte convenuta).

A seguito del decreto di nomina, il sottoscritto in data 05 settembre 2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento prescritto dall'art. 569 c.p.c. accettando conseguentemente l'incarico affidato dal Giudice con il quale gli venivano sottoposti i quesiti necessari alla vendita giudiziale dei beni pignorati.

Preso atto di quanto richiesto e per una migliore leggibilità dell'elaborato, ho suddiviso la mia perizia in capitoli che risultano essere:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI CONFINI E DATI CATASTALI
2. ATTO DI PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE DEL BENE
4. STATO DI POSSESSO E SPESE CONDOMINIALI
5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Pagina 1 di 19



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
7. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE VINCOLI E NORME DI REGOLAMENTO URBANISTICO
8. QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE E DIVISIBILITÀ IN LOTTI
9. VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE
10. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI
11. ALLEGATI

Dopo aver effettuato una prima istruttoria dell'incarico attraverso i documenti presenti all'interno del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, ho effettuato tutti gli accertamenti di rito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio-Servizi catastali di Arezzo, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Sansepolcro, l'Archivio Notarile di Arezzo e il Comune di Sansepolcro acquisendo tutti i documenti necessari. Ho verificato anche la continuità delle trascrizioni confermando quanto già indicato dalla [REDACTED] Notaio in Corleone ed iscritta ai Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Dopo aver contattato telefonicamente la Sig.ra [REDACTED], ho atteso che l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Arezzo fissasse la data di primo accesso ai beni oggetto della presente perizia, ed in data 28 ottobre 2022 congiuntamente al Dott. [REDACTED] (referente della pratica per l'I.V.G.) abbiamo effettuato sopralluogo; l'esecutata ci ha conferito libero accesso all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, permettendomi conseguentemente di eseguire il sopralluogo all'immobile pignorato e di effettuare tutti i rilievi e le misurazioni ritenute opportune, nonché acquisire un'ampia documentazione fotografica.



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

Essendo ad oggi in possesso di tutta la documentazione preliminare necessaria a espletare l'incarico assegnato, ecco quanto il sottoscritto è in grado di esporre.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI CONFINI E DATI CATASTALI

Appartamento per civile abitazione, garage e cantina (sotto la sagoma del fabbricato), ulteriore cantina fuori sagoma del fabbricato e resede esclusivo facenti parte di un più ampio immobile posto in frazione Gragnano del Comune di Sansepolcro, Via della Ginestra n°4 e precisamente:

- Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno dell'edificio e più precisamente quello con ingresso attraverso il resede esclusivo a cui si accede dal civico 4 di Via della Ginestra, composto da 5 vani compresa cucina oltre disimpegno, 2 bagni, scala a chiocciola di collegamento con i sottostanti locali, una terrazza sul fronte dell'edificio ed una di notevole lunghezza posta sul laterale e sul tergo dell'edificio.

Confini: oltre che con la proprietà dell'esecutata, Sig.ra [REDACTED], osservandolo dalla strada confina a sinistra con la prop. [REDACTED], a destra e sul tergo con un resede condominiale [REDACTED].

- Resede esclusivo di pertinenza dell'appartamento, posto al piano terreno e dislocato sul fronte del fabbricato (per un osservatore che esamini l'edificio dalla strada) a cui si accede da Via della Ginestra n°4;

Confini: oltre che con la proprietà dell'esecutata, Sig.ra [REDACTED] osservandolo dalla strada confina con Via della Ginestra e sulla sinistra con la proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- Garage al piano interrato con retrostante locale accessorio non accessibile a veicoli attualmente adibito ad appartamento costituito da un ampio locale utilizzato come cucina/soggiorno, una camera ed un bagno; all'unità immobiliare si accede da una rampa carrabile che si diparte da Via della Ginestra con accesso privo di numero civico ma



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

ubicata tra i civici 2 e 4 della citata strada o dalla scala a chiocciola di collegamento con l'appartamento soprastante;

Confini: oltre che con la proprietà dell'esecutata, Sig.ra [REDACTED] osservandolo dalla strada confina con la proprietà [REDACTED] a sinistra e con la proprietà [REDACTED] sul tergo.

- Locale ad uso cantina posta sotto il resede esclusivo di pertinenza dell'appartamento, fuori sagoma rispetto all'edificio stesso, a cui si accede da una porta laterale posta sulla sinistra della rampa che consente l'accesso anche al garage (per chi la percorre in direzione dell'edificio).

Confini: oltre che con la proprietà dell'esecutata, Sig.ra [REDACTED], osservandolo dalla strada confina con la proprietà [REDACTED] sia sul tergo che sulla sinistra.

Per quanto riguarda l'individuazione catastale, i beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro all'interno del foglio di mappa 54 particella 531 dai seguenti subalterni:

- Sub.10 unito al sub.4 (appartamento al piano terreno, cantine al piano seminterrato e resede), categoria A/3, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq.133 (Superficie catastale escluso aree scoperte mq.124) e rendita di €.600,38. Tale planimetria non rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'unità immobiliare in quanto al piano terreno risulta carente di un tratto di terrazza a sbalzo che unisce le terrazza laterale con quella tergale, mentre al piano interrato (o seminterrato come indicato nella scheda planimetrica) si trovano dei locali accessori destinati a cantina che per la situazione attuale dovrebbero essere accampionati in parte a garage e locale di pertinenza di esso (se si vuole rappresentare fiscalmente la situazione urbanistica legittimabile) o totalmente come civile abitazione (se si vuole rappresentare fiscalmente lo stato di utilizzo attuale dell'immobile). Il subalterno è erroneamente indicato con accesso dal civico 2 di Via della Ginestra in luogo del civico 4.



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

- Sub.14 (garage al piano seminterrato), categoria C/6, classe 3, consistenza mq.27, superficie catastale mq.30 e rendita di €83,67. Tale planimetria non rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'unità immobiliare in quanto al piano interrato (o seminterrato come indicato nella scheda planimetrica) si trova un locale da accampionare a garage molto più ampio di quello risultante in atti, con adiacente locale pertinenziale accessorio (se si vuole rappresentare fiscalmente la situazione urbanistica legittimabile) o totalmente come civile abitazione (se si vuole rappresentare fiscalmente lo stato di utilizzo attuale dell'immobile).
- Cantina fuori sagoma priva di individuazione catastale ma non accampionabile (se si vuole rappresentare la situazione urbanistica, in quanto non legittimabile e soggetta a dover essere interclusa) o accampionabile come C/2 (se si vuole rappresentare fiscalmente lo stato di utilizzo attuale del vano).
- Sub.1: Bene comune non censibile ai sub.10 unito al 4 (di proprietà dell'esecutata), 11, 12 e 13;
- Sub.3: Bene comune non censibile ai sub.10 unito al 4 e sub.14 entrambi di proprietà dell'esecutata.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n°52 si dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare raffigurati nelle schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Dip. Territorio di Arezzo, in data 30 aprile 1984 protocollo n°537/84 ma che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie depositate in catasto non sono conformi allo stato di fatto e di legittimazione urbanistica dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Si precisa, che sull'elaborato planimetrico relativo alla particella 531 del foglio 54 del Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro attualmente in atti, depositato in data 16 marzo 1998 con protocollo n°1776/98 sussiste anche il sub. 18 descritto come box auto di



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

pertinenza dei sub.10 (del quale risulta nuda proprietaria l'esecutata), 11 ,12 e 13 di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] non oggetto di pignoramento, avente accesso autonomo dal sub.1 della medesima particella.

2. ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono pervenuti all'esecutata mediante atto di donazione Notaio [REDACTED] di Sansepolcro del 23 dicembre 1989 repertorio n°1744 - raccolta n°138 registrato a Sansepolcro l'11 gennaio 1990 al n°26 serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 17 gennaio 1990 al n°822 del Registro Particolare ed al n°1061 del Registro Generale con il quale la Sig.ra [REDACTED] acquisiva la nuda proprietà dei beni sopra identificati in quanto i Sig.ri [REDACTED] si riservavano vita natural durante e con reciproco diritto di accrescimento l'usufrutto.

Si precisa che successivamente a tale atto la Sig.ra [REDACTED] ha stipulato con il Sig. [REDACTED] preliminare di compravendita con la forma della scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Perugia in data 15 ottobre 2014 Repertorio 43290/21930 e regolarmente trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 22 ottobre 2014 al n°9738 del Registro Particolare ed al n°12944 del Registro Generale, con la quale prometteva di vendergli i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare al prezzo di €.40.000,00, ma che non si è tradotta poi nel successivo atto di compravendita necessario a trasferire la nuda proprietà dell'esecutata, che si sarebbe dovuto stipulare entro il 31 luglio 2017. A prescindere dalla mancata concretizzazione della compravendita, mi preme rilevare che nella scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED], viene riportata la data ultima di stipula del rogito di vendita e che alcuni pagamenti sono stati effettuati con transazioni tracciabili, infatti ai punti TERZO) e QUARTO) del documento, si riporta quanto segue:

Pagina 6 di 19



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

" TERZO) - L'atto definitivo di vendita verrà stipulato entro il 31 luglio 2017.

QUARTO) - Il prezzo della vendita oggetto del presente preliminare è stato d'accordo convenuto nella complessiva somma di Euro 40.000,00 (quarantamila).

I sottoscritti signori, ai sensi del Decreto Legge n. 223/2006, articolo 35, comma 22, convertito con Legge n. 248 del 4 agosto 2006, edotti ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 circa le responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false, dichiarano che il citato prezzo viene pagato e corrisposto con le seguenti modalità:

- Euro 9.000,00 (novemila) sono stati pagati con due vaglia postali emessi da "Poste Italiane" Ufficio di Sansepolcro in data 17 marzo 2014, uno di Euro 6.000,00 col n.8969815185-06, l'altro di Euro 3.000,00 col n. 8969815193-01;

- Euro 10.000,00 (diecimila) vengono pagati mediante contestuale consegna dell'assegno bancario di pari importo, recante clausola di non trasferibilità, avente il n. 0853022768-00;

- Euro 16.000,00 (sedicimila) il signor [REDACTED] si obbliga a versare alla signora [REDACTED] entro il 31 dicembre 2014;

- i restanti Euro 5.000,00 (cinquemila) la parte promittente acquirente si obbliga a pagare, senza interessi, al momento dell'atto definitivo di compravendita."

In ogni caso copia del testo integrale del preliminare è allegato alla presente perizia.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono posti in frazione Gragnano del Comune di Sansepolcro, in via della Ginestra n°4; essi si compongono di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terreno e con accesso dal resede esclusivo interposto tra la strada pubblica ed il fabbricato; costituisce pertinenza dell'abitazione un locale destinato urbanisticamente a garage ma utilizzato come appartamento e posto al piano interrato a cui si accede dalla rampa carrabile che si diparte da un cancello interposto tra i civici n°2 e 4 di Via della Ginestra e che ha un accesso secondario da una scala a chiocciola collegata all'abitazione

Pagina 7 di 19



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI
Associati**

posta al piano terreno. Lateralmente, a sinistra della rampa di accesso al garage (per chi la percorre in direzione del fabbricato), esiste un accesso ad un locale pertinenziale utilizzato come cantina e posto sotto il resede esclusivo di pertinenza dell'abitazione, difforme dagli strumenti urbanistici e non sanabile.

Il fabbricato di cui i beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte si compone di due piani fuori terra ed un interrato ed è suddiviso in quattro abitazioni con relative pertinenze. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato tamponata con muratura in mattoni dello spessore di cm.30 debitamente intonacata a graffiato-plastico e tinteggiata in alcune porzioni, mentre in altre la muratura è in mattoni a faccia-vista. I solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento, mentre l'aggetto di gronda e le solette delle terrazze sono anch'essi in cemento armato. Il manto di copertura risulta in tegole portoghesi con doccia e pluviali in lamiera di alluminio. Le terrazze e le scale di accesso al primo piano sono in cemento armato, come i muri a retta che permettono di ricavare le rampe di accesso ai garage. Gli intonaci esterni sono in un buono stato di manutenzione.

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare si possono così descrivere:

Appartamento al piano terreno

L'appartamento posto al piano terreno, si raggiunge attraverso il resede esclusivo interposto tra la strada ed il fabbricato stesso, passando dalla terrazza frontale con parapetti in cemento armato rifiniti con ringhiere metalliche e pavimento in piastrelle di monocottura per esterni. L'accesso all'appartamento avviene da una porta in alluminio e vetro tipica degli anni '80 (epoca di costruzione dell'edificio). Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno separato dal limitrofo ampio salone solo da due bassi muretti di divisione dove trovano alloggiamento un radiatore ed il collettore complanare dell'impianto di riscaldamento. Sulla destra dell'ingresso si accede alla cucina dell'unità immobiliare, dotata di caminetto; sempre dal disimpegno/salone della zona giorno si apre un'altra porta che permette di



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

accedere, mediante una scala a chiocciola, al sottostante garage interrato utilizzato come appartamento. Da una porta opposta a quella di ingresso si entra nel disimpegno della zona "notte" dell'appartamento; chi entra nel disimpegno dalla sala, trova da sinistra a destra nell'ordine: una camera matrimoniale, due servizi igienici (di cui uno dotato di vasca e l'altro di doccia a pavimento) e due ulteriori camere che per la loro superficie sono da considerarsi singole. A corredo dell'appartamento, oltre alla terrazza frontale che permette di accedervi, si trova una lunga terrazza che si diparte su tutto il lato destro (per chi osserva l'edificio dalla strada) e sul tergo dell'appartamento con accessi dalla cucina, dalla camera matrimoniale, dal bagno principale e dalla camera più piccola.

- L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione.

La sala con adiacente disimpegno, il disimpegno notte e le tre camere sono piastrellate con mattonelle di cotto, la cucina con mattonelle di monocottura simil-parquet ed i bagni con piastrelle di ceramica sia per quanto riguarda i pavimenti che i rivestimenti. Le tinteggiature sono a tempera per interni con l'utilizzo di una pittura lavabile per la cucina. Le terrazze sono piastrellate con piastrelle di monocottura per esterni, mentre nella porzione finale della terrazza laterale, aggiunta in epoca successiva alla costruzione dell'edificio, si nota un distacco della longarina di collegamento tra di essa ed il fabbricato stesso che ha generato un avvallamento verso l'esterno della stessa con conseguente fessurazione tra il muro dell'edificio e la soletta della terrazza stessa. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano, posizionata nella cantina fuori sagoma del fabbricato e relativi radiatori, mentre anche l'acqua calda sanitaria è fornita dalla medesima caldaia. L'adduzione idrica avviene attraverso l'acquedotto.

La porte interne sono in legno tamburato fatta eccezione per quella a scorrere che permette di accedere alla cucina e quella del vano scala a chiocciola, che sono in legno con vetri "all'inglese". Gli infissi esterni sono in legno (finestre e portefinestre) sono realizzati in



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

legno di douglas e protetti da avvolgibili. Tutti gli infissi appena citati evidenziano un buono stato di manutenzione.

Tutti gli impianti rispondono alle norme in vigore all'epoca della costruzione del fabbricato.

I parapetti esterni delle terrazze sono in cemento armato, rifiniti con porzioni di ringhiere metalliche, fatta eccezione che per la terrazza realizzata in epoca successiva sopra descritta, che ha parapetto totalmente in legno. Le soglie di finestre e portefinestre sono in pietra serena.

La superficie dell'appartamento è di mq.97,84 (compreso mq.1,69 occupati dalla scala a chiocciola) per un'altezza di mt.2,70 mentre le terrazze misurano complessivamente mq.37,93. Il resede pertinenziale esclusivo ha una superficie di mq.53,77.

Il garage, utilizzato come appartamento, è costituito da un ampio locale della superficie di mq.47,42 con accesso carrabile esterno dalla rampa che si diparte dalla strada comunale, un ulteriore locale, utilizzato come camera (ma urbanisticamente da considerarsi come cantina accessoria al garage) della superficie di mq.17,52 è separato da quello principale da una porta in legno a scorrere esterna e da un bagno (urbanisticamente da considerarsi ripostiglio accessorio al garage) della superficie di mq.3,84 dotato di porta in legno; i due vani accessori sono stati ricavati mediante la costruzione di due pareti di cartongesso. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura come il rivestimento del bagno. Tutti i locali sono debitamente tinteggiati a tempera per interni e non presentano umidità. Il vano principale è dotato di una cucina in muratura e di un termo-camino. La porta carrabile di accesso è in profilati di alluminio dotati di vetri satinati nella parte superiore, mentre le finestre sono tutte lucifere e costituite da profilati metallici e vetri opachi. Il bagno, dotato di lavabo, sanitari e box doccia, ha un sistema di scarico del tipo "sanitrit" per il water. La rampa che permette di accedere ai locali, occupa una superficie di mq.29,75 ed è attualmente in cemento grezzo, essendo state rimosse le piastrelle di rivestimento della stessa. La superficie complessiva di tale unità immobiliare è pari a mq.68,78 per un'altezza utile di mt.2,20. I locali sono dotati di

Pagina 10 di 19



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

impianto idro-sanitario, elettrico e di riscaldamento e rispondono alle norme in vigore all'epoca in cui sono stati fatti i lavori.

La cantina esterna alla sagoma dell'edificio, posizionata sotto il resede e la terrazza frontale dell'unità immobiliare posta al piano terreno, ha accesso sulla sinistra, al termine della rampa carrabile di ingresso al garage (per chi la percorre spalle alla strada comunale), si compone di un unico ampio vano della superficie di mq.23,94 in parte di altezza pari a mt. 2,40 ed in parte di altezza pari a mt.2,10. La cantina ha pareti laterali in cemento armato in parte intonacate e solaio in longarine di ferro e laterizio adagate sulla struttura perimetrale in cemento armato. Il vano completamente tinteggiato e con pavimentazione in piastrelle di monocottura presenta evidenti tracce di muffe e condense. Il locale non sarà oggetto di stima in quanto come spiegato nel capitolo relativo alla conformità urbanistica non è sanabile; esso dovrà essere intercluso e conseguentemente saranno stimati i costi per l'esecuzione dei necessari lavori.

La descrizione dei beni pignorati sopra sommariamente indicati è meglio visibile all'interno dell'ampia documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

4. STATO DI POSSESSO E SPESE CONDOMINIALI

Il bene è nella disponibilità dell'esecutata che risulta coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. [REDACTED], come si evidenzia dai certificati rilasciati dal Comune di Sansepolcro. Si precisa inoltre, che lo stato di possesso della Sig.ra [REDACTED] sui beni oggetto di pignoramento è quello di nuda proprietaria, essendo usufruttuario il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Per effetto di tale stato di possesso e dell'età dell'usufruttuario, il coefficiente per la determinazione dei diritti di nuda proprietà e di usufrutto per il 2022, calcolato all'attuale saggio di interesse legale dell'1,25%, riporta una percentuale di valore della nuda proprietà pari al 90% del prezzo totale dei beni pignorati, pertanto in fase di stima sarà decurtata la differenza del 10% inerente il diritto di usufrutto.

Pagina 11 di 19



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI
Associati**

Da una verifica effettuata in data 21 ottobre 2022 presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non è emersa la stipula di alcun contratto di affitto e/o contratto di comodato d'uso a nome dei Sig.ri [REDACTED].

Non risulta la costituzione di alcun condominio né spese condominiali inavase.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte non risultano sussistere cause pendenti, vincoli o oneri opponibili all'acquirente.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla base della documentazione in atti e degli accertamenti effettuati in data 4 ottobre 2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, si elencano i gravami a nome dell'esecutata presenti sull'immobile oggetto di pignoramento. L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risulta il seguente:

ISPEZIONE IPOTECARIA derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata, trascritta in data 22 ottobre 2014 con presentazione n°67 (Registro Particolare n°9738 - Registro Generale n°12944) in favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Tributi di cancellazione o di inserimento di annotazione volta a rendere pubblico che i termini indicati nel preliminare sono scaduti e che non si è concretizzato alcun passaggio di proprietà pari a €294,00

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo di €130.000,00 totali iscritta in data 29 marzo 2017 con presentazione n°23 (Registro Particolare n°609 - Registro Generale n° 4512) in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - (C.F. [REDACTED]) relativamente all'unità negoziale 3



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

Tributi di cancellazione presunti €94,00 + 0,5% dell'importo del debito relativo all'unità negoziale 3 che non è quantificato.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE relativo alle unità immobiliari oggetto di perizia trascritto ad Arezzo il 20 aprile 2022 al n°6787RG/5040RP a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Tributi di cancellazione presunti €294,00

In totale quindi i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopraelencate ammonta presuntivamente in totale a €682,00+0,5% dell'importo del debito relativo all'unità negoziale 3 dell'Ipoteca Giudiziale, mentre restano esclusi gli onorari dei professionisti incaricati di cancellare le formalità elencate.

Per quanto ho potuto accertare, non risultano sull'immobile altri vincoli oltre quelli elencati al punto trattato.

**7. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE - VINCOLI E NORME DI
REGOLAMENTO URBANISTICO**

In adempimento a quanto previsto dalla Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni si precisa che il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte, è stato realizzato con Licenza di costruzione n°3654 del 18 maggio 1982. Successivamente non sono state depositate altre pratiche inerenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento ne risulta presentata alcuna pratica di abitabilità/agibilità relativa alla costruzione del fabbricato di cui alla 3654/1982.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica citata e lo stato di fatto rilevato si può indicare quanto segue:

Pagina 13 di 19



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI
Associati**

Appartamento al piano terreno

Risultano delle difformità non sostanziali, come la diversa distribuzione interna della zona giorno lo spostamento della posizione della scala a chiocciola, la realizzazione di un camino in cucina e alcuni muretti bassi in sala; inoltre, la lunga terrazza laterale e tergale non era progettualmente prevista se non per una parte nella porzione anteriore dal lato destro dell'immobile (osservando il fabbricato dalla strada); sussistono inoltre altre difformità non sostanziali nonché la mancata rappresentazione del resede pertinenziale esterno. Tutte le difformità riscontrate, sono sanabili mediante la presentazione di un Accertamento di conformità in sanatoria.

Garage al piano interrato

L'utilizzo del garage progettualmente previsto al piano interrato come appartamento, non è sanabile in quanto mancano totalmente i requisiti igienico sanitari necessari a destinare a civile abitazione tali locali pertinenziali. Deve essere conseguentemente ripristinata la destinazione di garage progettualmente prevista mediante la rimozione della cucina e lo smantellamento del servizio igienico, che non può essere mantenuto a causa della ridotta altezza dei locali (mt.2,20 contro i mt.2.40 necessari per tale destinazione). La completa difformità della conformazione dei locali rispetto a quanto progettualmente previsto, una volta ripristinata la destinazione di garage e vani ad esso accessori è sanabile mediante la presentazione di un Accertamento di conformità in sanatoria.

Cantina fuori sagoma al piano terreno

Tale locale non è sanabile in quanto carente del requisito della doppia conformità (ad oggi ed all'epoca di esecuzione dell'abuso). Sul regolamento urbanistico Vigente per la zona urbanistica in cui è dislocato l'immobile è ammesso un intervento di ampliamento una-tantum pari al 20% del Volume esistente, che da una verifica sommaria effettuata sul volume del fabbricato sembrerebbe ammissibile, ma sul P.R.G. in vigore all'epoca di realizzazione di tale abuso, la volumetria interrata costruita in ampliamento eccede il 30% del volume interrato



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

realizzabile rispetto al volume fuori terra e tale eccedenza, sommata al volume fuori terra realizzato supera la volumetria consentita per il lotto di cui tale unità immobiliare fa parte. Alla luce di quanto sopra, l'unità immobiliare deve essere interclusa mediante la chiusura della porta di accesso, mentre si dovrà prevedere il distacco degli impianti e lo spostamento della caldaia murale a gas qui ubicata, ma che è a servizio delle altre unità immobiliari che compongono la proprietà della Sig.ra [REDACTED], in altro locale.

Per quanto riguarda i vincoli presenti nell'area dove insistono i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sussiste un'area "...di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 30/1994."

Sul Regolamento Urbanistico Vigente l'edificio è ubicato in zona di "Tessuto consolidato" (art.44 NTA) e l'edificio è classificato in "Classe 6" (art.56 NTA) dove sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione e, a determinate condizioni, interventi di sostituzione edilizia e di addizioni volumetriche; il tutto come disciplinato dall'art.56 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

8. QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE E DIVISIBILITÀ IN LOTTI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono venduti per la quota totale di nuda proprietà dell'esecutata. Per effetto di tale stato di possesso e dell'età dell'usufruttuario, il coefficiente per la determinazione dei diritti di nuda proprietà e di usufrutto per il 2022, calcolato all'attuale saggio di interesse legale dell'1,25% riporta una percentuale di valore della nuda proprietà pari al 90% del valore totale dei beni pignorati.

I beni oggetto di pignoramento non sono inoltre divisibili in lotti senza decurtarne il valore.



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI
Associati**

9. VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare ho applicato il procedimento sintetico di stima basato sulla comparazione dei prezzi di vendita di altri beni simili a quello da stimare, tenendo conto della particolare situazione del mercato immobiliare e delle condizioni dell'immobile. Ho individuato un valore unitario a metro quadrato del bene oggetto della presente perizia che moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso esplicita il Valore commerciale del bene.

Il valore unitario individuato per la destinazione residenziale dell'immobile oggetto di stima si può assumere in € 1.200,00/mq.

La superficie commerciale dei beni oggetto di perizia, rappresenta invece la somma della superficie con destinazione principale unita a quella dei locali e delle superfici ad essa pertinenti, ridotta mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, necessari a parificare il valore di questi ultimi rispetto a quello della destinazione principale. I coefficienti riduttivi applicati risultano i seguenti: 0,60 per il garage, 0,40 per la scala a chiocciola e per i vani accessori direttamente collegati al garage, 0,20 per le terrazze, 0,10 per il resede e 0,05 per la rampa di accesso al garage. Il valore risultante dalla tabella sottostante è quello commerciale dei beni oggetto di pignoramento

STIMA SOMMARIA PER VALORI DI MERCATO						
Destinazione	Dest. Uso	Superficie	Coeff. Rid.	Sup. Comm.	Valore comm.le/mq.	Valore complessivo
Appartamento	Vani principali	mq. 96,15	1,00	mq. 96,15		
	Scala	mq. 1,69	0,40	mq. 0,68		
	Terrazze	mq. 37,93	0,20	mq. 7,59		
	Resede	mq. 53,77	0,10	mq. 5,38		
			Tot. sup. comm.	mq. 109,80	€ 1 200,00/mq.	€ 131 760,00
Destinazione	Dest. Uso	Superficie	Coeff. Rid.	Sup. Comm.	Valore comm.le/mq.	Valore complessivo
Garage	Garage	mq. 47,42	0,60	mq. 28,45		
	Cantina	mq. 17,52	0,40	mq. 7,01		
	Ripostiglio	mq. 3,84	0,40	mq. 1,54		
	Rampa	mq. 29,75	0,05	mq. 1,49		
			Tot. sup. comm.	mq. 38,49	€ 1 200,00/mq.	€ 46 188,00
					Valore complessivo	€ 177 948,00

Il valore indicato nella tabella sovrastante, dovrà essere ridotto delle seguenti ulteriori spese che come previsto nell'incarico ricevuto esplicito analiticamente:



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

- €5.000,00 circa comprensivi di IVA per l'esecuzione di lavori edili relativi alla chiusura della porta di accesso al locale cantina ubicato fuori sagoma del fabbricato e non sanabile ed il conseguente distacco degli impianti ivi presenti compreso lo spostamento della caldaia murale a gas a servizio dell'unità immobiliare (e relative opere accessorie) in altro locale;
- €3.000,00 circa comprensivi di IVA per l'esecuzione di tutte le opere di ripristino necessarie a rendere sanabile il garage, compreso la rimozione di tutti gli accessori igienici che permetteranno di considerare ripostiglio l'attuale bagno posto al piano seminterrato, la rimozione del termo-camino, l'adeguamento degli impianti alla tipologia di locale e la cucina in muratura posta al piano interrato;
- €4.500,00 circa comprensivi di cassa previdenziale e IVA per la presentazione di un Accertamento di conformità in sanatoria e le susseguenti planimetrie catastali aggiornate, necessario per sanare le difformità urbanistiche sanabili evidenziate nell'idoneo capitolo;
- €3.000,00 circa per sanzioni, diritti di segreteria e catastali necessari alla presentazione dell'Accertamento di conformità in sanatoria e delle planimetrie catastali;
- €17.794,80 relativi alla riduzione del 10% del Valore commerciale (€177.948,00) per la quota di valore riconducibile al diritto di usufrutto esistente su tali beni;
- €4.000,00 comprensivi di IVA per lo stato di uso e manutenzione di una porzione di terrazza che necessita di opere di manutenzione straordinaria volte a ripristinare il piano di calpestio della stessa che si è parzialmente disancorato dal fabbricato.

Il totale dei costi e delle riduzioni di stima sopra indicati ascende a €37.294,80, che sottratti al valore commerciale complessivo dei beni oggetto di pignoramento, portano ad ottenere un valore di mercato di €140.653,20; esso dovrà essere ulteriormente decurtato del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo a €119.555,22,



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI
Associati**

pertanto il più probabile prezzo finale di vendita dei beni soggetti ad esecuzione immobiliare, ritenuti liberi da occupazioni, vizi e servitù ascende a:

€ .120.000,00 (dicesi Euro centoventimila/00)

10. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono divisibili in lotti.

11. ALLEGATI

- A.) Certificato storico di residenza;
- B.) Stato di famiglia;
- C.) Stato di famiglia alla data del pignoramento;
- D.) Estratto dell'atto di matrimonio;
- E.) Attestazione del Tribunale di Arezzo circa l'assenza di procedimenti civili nei confronti dell'esecutata e dell'usufruttario;
- F.) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Sansepolcro attestante l'assenza di contratti di affitto e/o comodato registrati;
- G.) Atto di donazione Notaio [REDACTED] di Sansepolcro del 23 ottobre 1989 repertorio n°1744 - raccolta n°138;
- H.) Preliminare di compravendita Notaio [REDACTED] di Perugia del 14 ottobre 2014 repertorio n°43290 - raccolta n°21930;
- I.) Planimetrie catastali relative all'appartamento ed al garage e relativo elaborato planimetrico;
- J.) Visura catastale dei beni oggetto di pignoramento;
- K.) Licenza di costruzione n°3654/1982 comprensiva di elaborati grafici di progetto;
- L.) Pianta stato di rilievo attuale della proprietà oggetto di stima;

Pagina 18 di 19

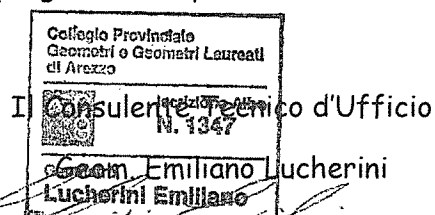


**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

M.) Documentazione fotografica;

Alla luce di quanto sopra esposto ritengo di aver esaurientemente risposto a quanto richiesto dal quesito formulato nel Decreto di nomina accettato in data 05 settembre 2022.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e colgo l'occasione per porgere i miei più Distinti Saluti



Pontassieve, lì 28 novembre 2022

