

TRIBUNALE DI AREZZO



Esecuzione Immobiliare n° 210/2020

Promossa da:

Com

RELAZIONE TECNICA

Immobile posto nel comune di Foiano della Chiana

Via G. Di Vittorio n. 116

- Appartamento e cantina
- Garage

Il sottoscritto Geom. Papini Giuliano, nato a Monte San Savino, il 08/04/1955, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n° 613, libero professionista, con studio in Arezzo, Via P. Lorenzetti nc. 15, nominato esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, Giudice del Tribunale di Arezzo, Dott.ssa Lucia Bruni in data 12/03/2021 e Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione, in data 23/02/2022 per proroga.

In primo luogo, il sottoscritto, ha esaminato la documentazione agli atti e verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.,

In data 12.04.2022, ho eseguito il sopralluogo, alla presenza del Sig. [redacted] padre della debitrice esecutata, che mi consentiva l'accesso, presso l'immobile oggetto della presente valutazione, posto in Foiano della Chiana, via G. Di Vittorio n. 116, l'immobile non risulta occupato ed è in fase di ristrutturazione o manutenzione dei bagni e del soggiorno (bagni risultano inutilizzabili).



Dopo aver eseguito le necessarie misurazioni, effettuato visure presso i competenti uffici e aver acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti e alle richieste formulate, punto per punto, dal Giudice dell'Esecuzione.

Punto n°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.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Punto n°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;

Si allega:

- ◆ Planimetria catastale Appartamento e Cantina - **Allegato A**
- ◆ Planimetria Catastale Garage - **Allegato B**
- ◆ Atto di provenienza ai debitori Monaco Felice - Caporaso Antonella dell'immobile pignorato :
 - **Per la quota di ½:** [REDACTED] (proprietà superficiaria)
 - **Per la quota di ½:** [REDACTED] (proprietà superficiaria)
 - **Comune di Foiano della Chiana** (proprietà per l'area)
 - Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Maria Patrizia Bersotti in data 28/04/2005, repertorio n° 44003, racc. 8712, trascritto il 23/05/2005 ai n. 9562/6261 registrato Trascritto - **Allegato C**
 - **L'esecutato** [REDACTED] è deceduto il 05/07/2009 e in seguito a rinuncia da parte degli eredi, con decreto del 14/06/2018 n. 739/2016, il Tribunale di Arezzo dichiarava giacente l'eredità del Decuius [REDACTED] nominando curatore dell'eredità giacente, L'avv. Francesca Tiradritti.

Le registrazioni e le trascrizione delle provenienze prima dell'atto di acquisto Sig.ri [REDACTED] sono già specificate nel Certificato Notarile Sostitutivo di cui all'art. 567 comma II C.P.C..

Punto n°3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, 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 e di indivisibilità;

In allegato alla presente si elencano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli di seguito riprodotte :

1. ISCRIZIONE n. 8422/1689 del 07/05/2005, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bersotti Maria Patrizia da Sinalunga (SI) in data 28/04/2005, rep. N. 44004/8713 a favore di Banca Toscana



Importo capitale euro 170.000,00 importo totale euro 340.000,00 e durata 30 anni.

2. TRASCRIZIONE n. 16252/11817 del 26711/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario, con sede ad Arezzo (AR) in data 04/11/2020, rep. N. 1852 a favore di INTESA

Non esistono altresì convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge. Inoltre il bene pignorato non ha vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità;

Punto n°4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le unità immobiliari in oggetto non hanno Amministrazione Condominiale. Le parti a comune sono il sub. 1 bene comune non censibile (area scoperta) - Allegato D

Punto n°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 di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Il sottoscritto ha rilevato che l'alloggio ed il suo garage sono stati edificati secondo la convenzione stipulata dal Comune di Foiano della Chiana, ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 convenzione allegata atto Notaio Bucciarelli rep. 42746 del 12/12/1997, registrato Arezzo al n. 3414, vol. 35 - Si allega attestazione Edilizia Agevolata/Convenzionata del Comune di Foiano della Chiana - Allegato E

Punto n°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;

Non risultano vincoli e oneri da cancellare non opponibili all'acquirente fatta eccezione delle formalità gravanti sull'immobile che dovranno essere cancellate al momento in cui avverrà la vendita dei beni.

Le formalità da cancellare e i rispettivi costi sono di seguito specificate:

1. ISCRIZIONE n. 8422/1689 del 07/05/2005, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bersotti Maria Patrizia da Sinalunga (SI) in data 28/04/2005, rep. N. 44004/8713 a favore di Banca Toscana

Spese di cancellazione

€ 35,00



2. TRASCRIZIONE n. 16252/11817 del 26711/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario, con sede ad Arezzo (AR) in data 04/11/2020, rep. N. 1852 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Spese di cancellazione

€ 300,00

Totale costi cancellazioni

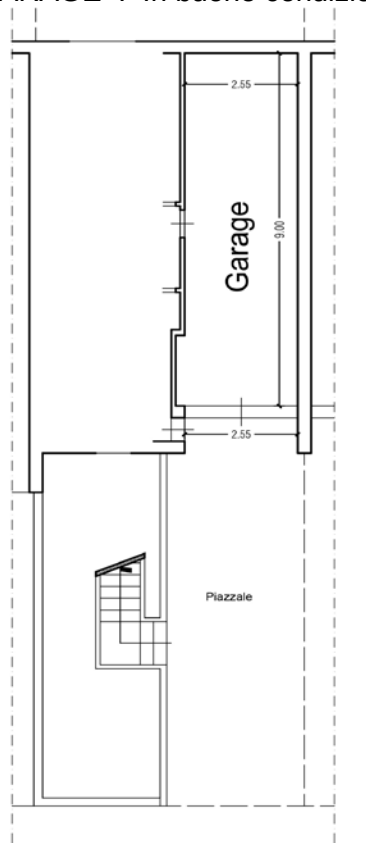
€ 335,00

Punto n°7

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; 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)

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare, costituito da varie unità da cielo a terra, realizzate nel 1995 dalla società coop. "consorzio Etruria a r.l." su terreno in diritto di superficie per 99 anni a favore del Comune di Foiano della Chiana.

GARAGE : In buone condizioni di mantenimento

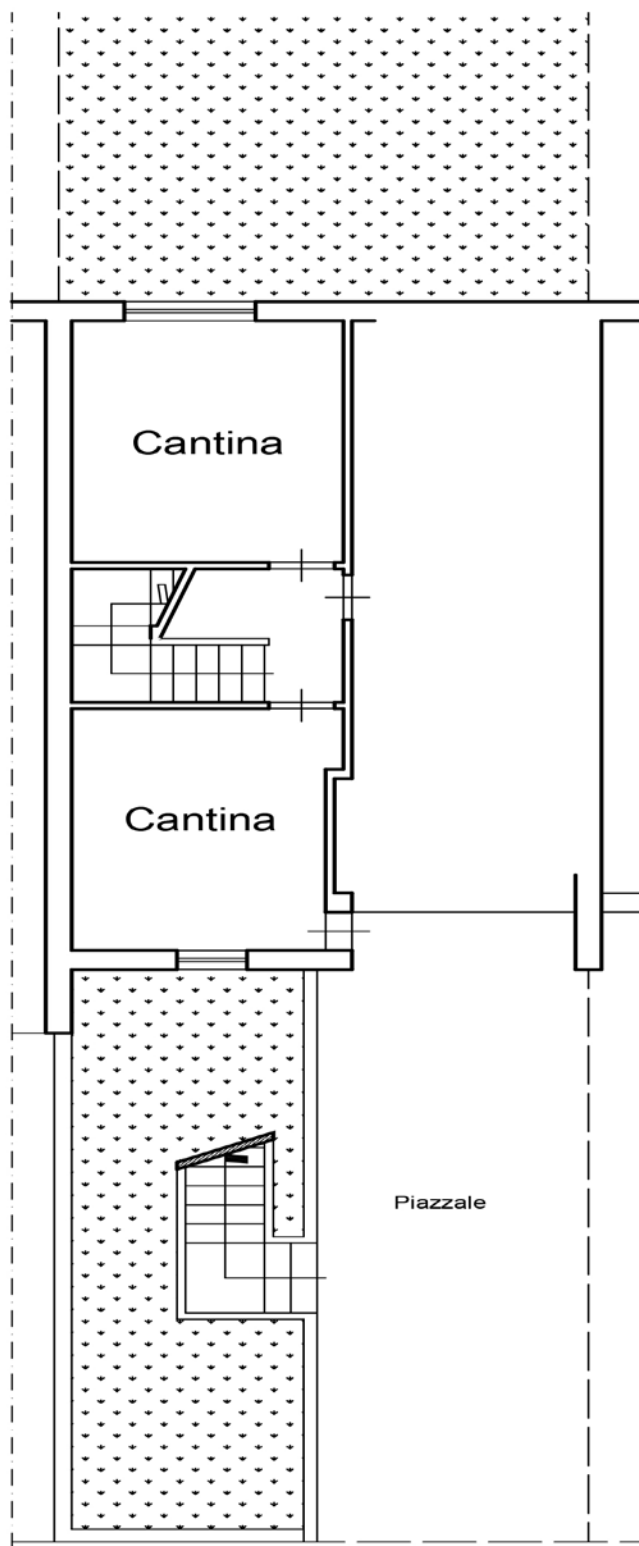


Piano SEMINTERRATO

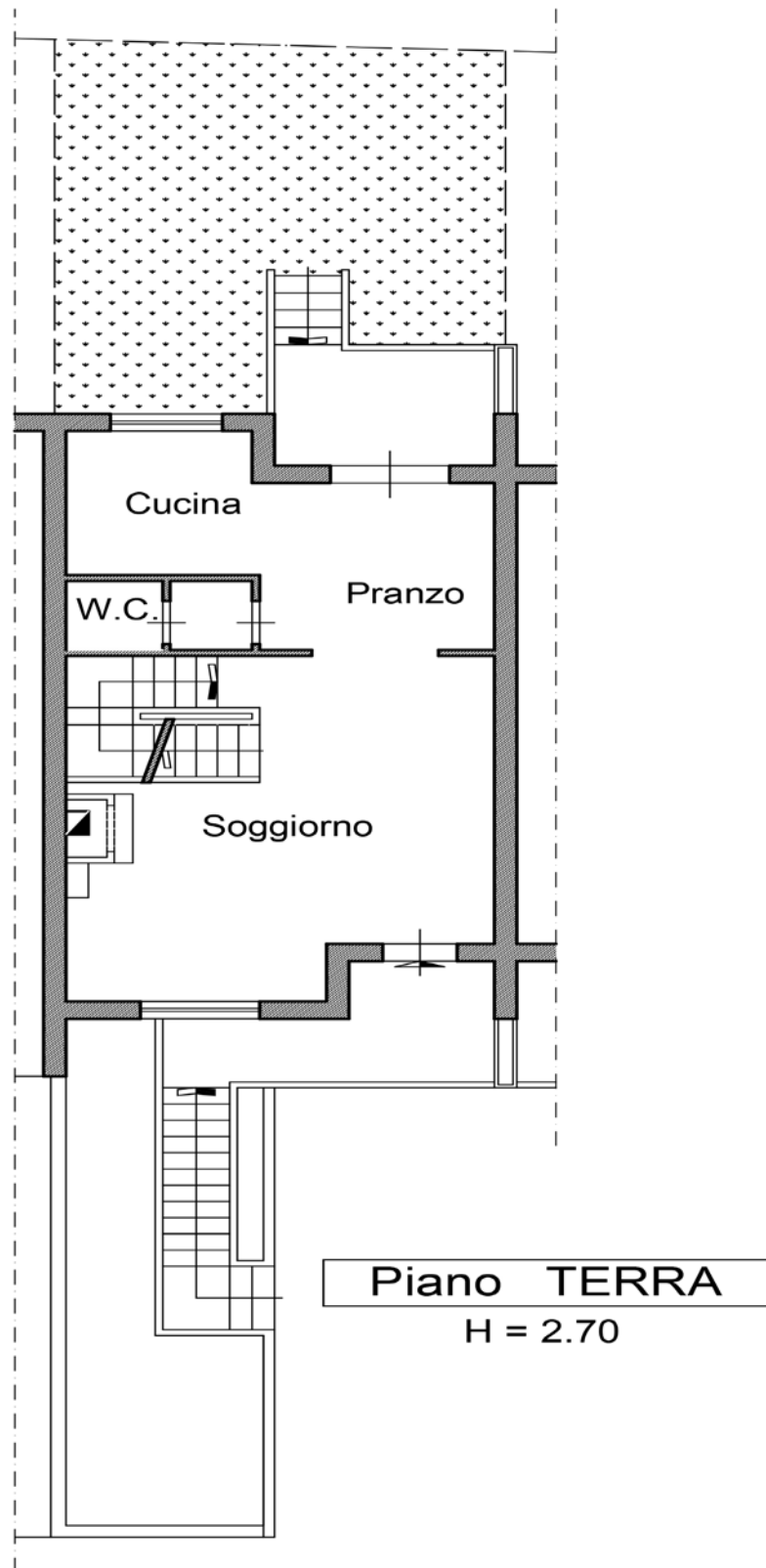
H = 2.40

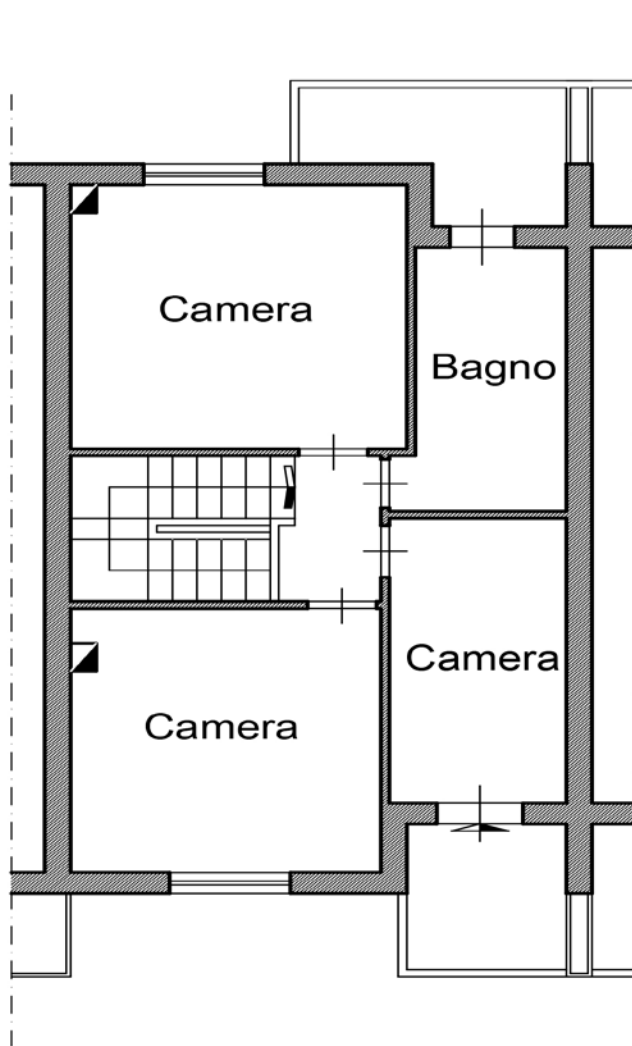


FOTO G



PIANO SEMINTERRATO





Piano PRIMO

H = 2.70



Descrizione appartamento:

L'appartamento è su tre piani:

- SEMINTERRATO due cantine e scala di collegamento con il piano terra;
- PIANO TERRA scala di accesso esterna da resede piano seminterrato, terrazza (ballatoio) ingresso, Soggiorno, Pranzo con terrazza con accesso al Resede sul retro (lato Nord), Cucina, Antibagno e Bagno, scala di accesso al primo piano;
- PIANO PRIMO disimpegno, Camera, Camerina con terrazzo, Camera, Bagno con terrazzo.

Il bagno dell'appartamento al piano PRIMO, è stato demolito, asportando i sanitari, demolendo i rivestimenti, il pavimento e rimuovendo gli scarichi e l'impianto idraulico ed elettrico. Il W.C. al piano terra è usufruibile, ma nell'antibagno è stato realizzato una demolizione per l'apertura di una porta sulla scala interna. La parete tra soggiorno e cucina è stata demolita per la predisposizione di una apertura ad arco. Tutte le altre stanze sono in buono stato di conservazione.

Le finestre ed i finestrini, sono in legno "Douglas", con vetri camera 4/6/4, provvisti di avvolgibili. Il portoncino di ingresso e le porte interne sono di legno tamburato. L'altezza interna del piano seminterrato è mt. 2,40, il piano Terra e Primo mt. 2,70.

I pavimenti sono in monocottura in Buono stato di conservazione.



Foto T



Foto I



Foto P



Foto L



Foto Q

Foto N

Superficie commerciale (S.u.l.)

- **Appartamento:** Piano Terra mq. 58,74
Piano Primo mq. 60,36
- Cantina** Piano Seminterrato mq. 34,83
- **Garage** Piano Seminterrato mq. 26,31

Punto n°8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati nel 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 indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Il bene oggetto del pignoramento è così identificato con il seguente indirizzo:
Via G. Di Vittorio, nc. 116 - Foiano della Chiana (AR)

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati Comune di FOIANO della CHIANA Provincia di Arezzo

Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Fabbricati	22	879	14		C/6	3	23	Mq. 28	€ 86,71
Fabbricati	22	879	14		A/3	4	vani 8	Mq. 125	€ 640,41

I dati descritti nel pignoramento coincidono con quelli rilevati dal sottoscritto

Punto n°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;

L'appartamento con la cantina ed i resede esterni ed il Garage sono regolarmente accatastati e rappresentano il bene.

Per quanto attiene il resede il sub. 1 è un bene comune non censibile.

Punto n°10

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

La normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Foiano della Chiana identifica la zona come:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee	B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Tipologie insediative	a (tessuti pianificati con aree a standard)

Punto n°11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n° 380 e art. 40, c. VI, L. 28.01.1985 n° 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino in caso l'immobile 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 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 si trovino nelle condizioni previste dall'art. c. VI, L. 28.01.1985 n° 47, ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n° 380, specificando il costo per l'ottenimento del titolo in sanatoria;

L'edificio è stato realizzato :

- Concessione Edilizia n. 128° in data 06/07/1995;
- Variante n. 64 del 26/04/1996;
- Variante n. 65 del 16/06/1997;
- Abitabilità in data 18/11/1997.

Con la documentazione in mio possesso possiamo dire che l'appartamento e il garage sono attualmente conformi ai titoli autorizzativi, ad esclusione dell'apertura realizzata nell'antibagno al piano terra ed alla demolizione per la realizzazione dell'eventuale arco tra soggiorno e pranzo.

Per il ripristino delle aperture sui tramezzi interni e il rifacimento degli impianti del bagno, della pavimentazione, del rivestimento e della posa in opera dei sanitari, occorre presentare semplicemente una richiesta di A.E.L. (attività Edilizia Libera per opere interne) pagando i relativi diritti di segreteria (Spese tecniche presentazione pratica stimate in € 1.000,00=)



Punto n°12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato 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 le informazioni assunte;

L'abitazione non è occupata e non esistono contratti di Locazione.

Punto n°13

Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Non si allega nessun certificato di matrimonio essendo il bene di provenienza

Punto n°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);

L'immobile non è occupato.

Punto n°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;

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con prese, deviatori ed altri elementi similari alla serie B Ticino conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione. L'adeguamento alla vigente normativa richiede l'installazione di un nuovo impianto elettrico nel bagno piano primo.

Prezzo indicativo massimo del materiale ed installazione € 800,00= circa.

L'impianto termico a metano è disattivato. La caldaia autonoma a metano kw 24 posta in terrazza (retro edificio) è disattivata da un pò di anni è da revisionare ed eventualmente da sostituire con una nuova caldaia a condensazione.

I radiatori sono in alluminio.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto pubblico.

Gli scarichi acque bianche e nere sono convogliati in fognatura comunale.

L'esposizione dell'appartamento è SUD-NORD

L'impianto idraulico di scarico e di adduzione del bagno Piano Primo è da rifare costo del materiale e dell'istallazione € 1.250,00= circa

Punto n°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 possibilmente evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o sui beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;



E' possibile la formazione di un solo lotto ai fini della vendita.

Punto n°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;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto della superficie commerciale, dello stato di conservazione e manutenzione, della sua collocazione nel territorio, della vicinanza o meno delle linee di comunicazione con i centri abitati vicini e della richiesta di immobili simili nella zona. La sottoscritta, oltre che della propria esperienza, si è avvalsa anche dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano e di informazioni raccolte da Agenzie e agenti immobiliari che operano nella zona.

Il più probabile valore di mercato oscilla tra ha un'oscillazione i € 850,00/mq – 1.100,00/mq.

Per il garage il valore oscilla tra € 600,00/mq. – 800,00/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore di € 950,00/mq. per l'abitazione e € 600,00/mq., resede lato Sud e Nord € 10,00/mq..

Dati metrici al fine di attribuire i valori

Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti	Superficie commerciale
Appartamento	58,74+60,36=mq 119,10	1	119,10
Cantina	34,83	0,30	10,44
Garage	mq. mq.		129,54 arrotondato mq.129 26,31 arrotondato mq. 26

Valore Appartamento (€ 950,00 x mq. 129,00) =	€122.550,00=
Valore terreno dei resede (mq. 24+37)x € 10,00)	€ 6.100,00=
Valore Garage (€ 600,00x26,00) =	€ 15.600,00=
	€144.250,00=

A detrarre

- Impianto elettrico Bagno	- 800,00=
- Impianto idraulico	- 1.250,00=
- Fornitura e posa in opera di Pavimento e rivestimento del bagno, acquisto e posa in opera di sanitari (w.c. bidet,lavandino, piatto doccia ecc.)	- 5.500,00=
- Ripristino dei tramezzi in forati dell'intonaco e tinteggiatura nei varchi aperti nei tramezzi	- 1.200,00=
	€ - 8.750,00=

A causa dell'assenza della garanzia per vizi (caldaia murale, impianti Vari) del bene venduto si procede per un abbattimento della valutazione del 10%

€ 144.250,00 x 10% = € 14.425,00=

€ 144.250,00 – (€ 8.750 + (14.425,00)) = **€ 121.075,00=** arrotondando **€121.000,00=**



Punto n°18

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- In caso di terreni, proponga 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;

L'immobile è di proprietà:

- Comune di Foiano della Chiana (CF 80000450512) diritto di : Proprietà per l'area



Punto n°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;

L'immobile è pignorato per la PROPRIETA' SUPERFICIARIA in diritto di superficie del Comune di Foiano della Chiana.

Punto n°20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

L'immobile non è abusivo.

Arezzo, 20.10.2022

Geom. Giuliano Papini

Si trasmette insieme alla presente i seguenti allegati:

Allegato A: Planimetria catastale appartamento e cantine

Allegato B: Planimetria catastale garage

Allegato C: Elenco Sub. ed elaborato planimetrico



Allegato D: Visura catastale per soggetto e visura Storica

Allegato E: Atto di provenienza Notaio Bersotti rep 44003

Allegato F: Tavola PRG comune di Foiano della Chiana

Allegato G: Tavola punti di ripresa Fotografica

Allegato H : Documentazione Fotografica

