

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 059/2024

Promossa da:

XXXXXXXXXXXX

Nei confronti di:

XXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

-°-°-°-°-°-°-

Con provvedimento del 16 Ottobre 2025, il G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione nominava il sottoscritto, quale esperto, ponendo i seguenti quesiti:

01) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione art. 567 C.p.c. mediante esame degli atti (estratto del catasto, 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 dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel 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 a eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio accettazione tacita dell'eredità da non confondere con la denuncia di successione) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato acquistato mortis causa.

- Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato.
- Integrare la documentazione eventualmente mancante, ed in particolare acquisisca ove non depositati:
- La planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- Anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

-°-°-°-°-°-°-

02) Descrivere l'immobile pignorato, previo accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza:

- Il Comune, la frazione o la località.
- L'indirizzo completo di numero civico.
- L'interno, il piano e l'eventuale scala.
- Le caratteristiche interne ed esterne.
- La superficie commerciale in metri quadrati.
- L'altezza interna utile.
- L'esposizione.
- Le condizioni di manutenzione.
- I confini (nel caso di terreni e di fabbricati).
- I dati catastali attuali.
- Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune.

Qualora si tratti di più immobili pignorati fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Specifichi inoltre, se il debitore sia titolare di beni a comune non pignorati posti a servizio dei beni pignorati e la funzione di ciascuno di essi.

Chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando il tal caso la visura catastale, indicando a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto anche conto del titolo di provenienza.

..°-°-°-°-°-°-°-

03) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) Se i dati catastali indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile o non consentano la sua univoca identificazione.
- b) Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.
- c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

..°-°-°-°-°-°-°-

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

..°-°-°-°-°-°-°-

05) Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, e indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di

asservimento urbanistico, 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 ect.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

..°-°-°-°-°-°-°-

06) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), indicando altresì l'informazione 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 anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

..°-°-°-°-°-°-°-

07) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Indichi inoltre se i beni pignorati sono 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.

Verifichi se il pignoramento ha per oggetto immobili realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata e se gli immobili pignorati siano ancora interessati da Convenzione o se questa sia stata o meno sciolta, se è stato stipulato o meno Atto Unilaterale per concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare.

In caso di sussistenza della citata Convenzione, indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra debitore e Comune e da documentazione eventualmente allegata.

Chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio ai fini sociali – tra cui anche, il prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione, e della trasmissibilità agli eventuali acquirenti,

interpellando gli Uffici Comunali competenti; provvedendo in ogni caso ad acquisire la convenzione e l'atto d'obbligo ove esistente.

..°-°-°-°-°-°-°-

08) 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 ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (acquisirne copia).

c) 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 o cessioni di cubatura.
- Gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc).

d) Per i vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Le iscrizioni.
- I pignoramenti.
- Le difformità urbanistico-catastali.

..°-°-°-°-°-°-°-

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

..°-°-°-°-°-°-°-

10) Indichi la conformità o meno del bene immobile alle autorizzazioni e concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato esposto degli

articoli 40 comma 6° della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, e 46 comma 5° del D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380, indicando i costi della sanatoria nonché dell'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile.

Proceda altresì alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per in conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

..°..°..°..°..°..°..

11) Predisponga la certificazione energetica degli edifici ai cui all'articolo 6 del D.Lvo 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'articolo 13 del D.Lvo 03/03/2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero sia già dotato della predette certificazione, da acquisire e da allegare.

..°..°..°..°..°..°..

12) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisendo dal proprietario e dell'eventuale locatario i contratti di locazione.

Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se è ancora pendente il relativo giudizio.

Determini altresì in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'articolo 2.923 c.c., precisando in particolare, se il canone pattuito tra le parti, risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.

Proceda altresì a determinare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo di locazione) allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale

sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia.

In caso di beni di natura agricola e comunque in genere, l'esperto assumerà informazioni presso il debitore, terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

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.

..°-°-°-°-°-°-°-

13) Alleghi, 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 richiedibili presso il Comune di residenza).

In caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Nel caso in cui la parte esecutata sia unita civilmente, acquisisca il certificato di unione civile.

..°-°-°-°-°-°-°-

14) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico, specificando la loro corrispondenza alla vigente normativa, ed in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento.

Predisponga la certificazione energetica degli edifici ai cui all'articolo 6 del D.Lvo 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'articolo 13 del D.Lvo 03/03/2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero sia già dotato della predette certificazione, da acquisire se adeguata.

..°-°-°-°-°-°-°-

15) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provveda in questo caso, allo loro formazione, rispettando possibilmente la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni dei lotti da cui può discendere una perdita di valore del compendio.

In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale, carrabile) ai lotti , evitando di creare lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se l'impianto elettrico, idrico e termico risultino o meno in comune ai vari lotti.

Se gli impianti sono in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione.

All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto verifichi nuovamente le tipologie dei beni inserite nei medesimi lotti, oltre che i relativi dati catastali.

..°-°-°-°-°-°-°-

16) Determini il valore di mercato dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima prescritto dall'articolo 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando:

- i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo.

- Specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari contattate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio e laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, indichi i costi per la messa in sicurezza e ripristino.

Consideri come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultra novennale, 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 trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

In questo caso l'immobile dovrà essere 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.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessaria alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

..°..°..°..°..°..°..

17) Se l'immobile è pignorato solo in pro-quota verifichi:

- a) L'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari.
- b) 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 provvedendo agli eventuali conguagli in denaro.
- c) Nel caso dei 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 frazionamento debitamente approvati dall'Ufficio competente.

d) 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'articolo 577 C.P.C.

Fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

..°..°..°..°..°..

18) 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.

..°..°..°..°..°..

19) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno al netto dei costi di demolizione.

..°..°..°..°..°..

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario.

Precisa altresì che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal Custode.

..°..°..°..°..°..

**** Verifica documentazione ex art 567 C.p.c. ****

Previa analisi approfondita sui contenuti e in virtù della documentazione di riscontro acquisita successivamente presso i competenti uffici pubblici, si può dare atto che gli immobili sono correttamente individuati, sia in ambito catastale, sia in ambito delle provenienze.

Pertanto la certificazione prodotta dal creditore procedente è idonea.

..°..°..°..°..°..

**** Attuale proprietà dei beni pignorati ****

Il compendio immobiliare oggetto dell'odierna procedura appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX –
Partita Iva XXXXXXXXX – Amministratore e liquidatore Sig. XXXXXXXXXXXX.

La società ha un capitale sociale sottoscritto e versato pari ad Euro 10.000,00.

Attualmente in corso la procedura di scioglimento e liquidazione.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 11 della perizia.**

..°..°..°..°..°..°..

**** Titoli di provenienza ****

La proprietà del compendio immobiliare oggetto dell'odierna procedura si è formalizzata in virtù dei seguenti titoli/atti di provenienza:

1) Atto di compravendita del 18 Marzo 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.097 – raccolta 5.159), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Marzo 2008 al numero 3.841 di particolare.***

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXX alcuni appezzamenti di terreno con vocazione edificabile, ubicati in Arezzo, Via Anconetana.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto terreni di **Arezzo/A. foglio 142. particelle 318 e 319** (da cui in seguito deriverà la particella 660).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

..°..°..°..°..°..°..

Al Sig. XXXXXXXX, il compendio era pervenuto dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX in virtù di decreto di trasferimento del 13 Dicembre 2005 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 503), registrato ad Arezzo in data 22 Dicembre 2005 al numero 2.490 volume 95, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Gennaio 2006 al numero 51 di particolare.

..°..°..°..°..°..°..

Alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, i beni erano pervenuti dal Sig. XXXXXXXXXXXX, in virtù di atto di donazione del 01 Settembre 1989 rogato dal Notaio Pieralberto Suzzi (repertorio 61.650 - raccolta 7.175), registrato ad Arezzo il 15 Settembre 1989 al numero 2.804 volume 83, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Settembre 1989 al numero 8.664 di particolare.

..°-°-°-°-°-°-°-

2) Atto di compravendita del 01 Agosto 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.916 – raccolta 5.408), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.773 di particolare.***

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX limitatamente alla quota di 1/2, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXXXX alcune porzioni di fabbricato e un terreno, ubicati in Arezzo, Via Anconetana.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 1, 4, 5, 6, 7 e 8, nonché al catasto terreni di **Arezzo/A, foglio 142, particella 293** (da quest'ultima deriverà la particella 660).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

..°-°-°-°-°-°-°-

Alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, il compendio era pervenuto per successione legittima del coniuge XXXXXXXXXXXX, deceduto in data 20 Febbraio 2007.

In tal senso, venne presentata denuncia di successione n. 30 volume 893 del 22 Ottobre 2007, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2007 al numero 17.222 di particolare.

L'altro erede legittimo (figlio), aveva rinunciato all'eredità in forza di atto del 09 Maggio 2007 rogato dal Notaio Nadio Barbagli (repertorio 61.723) registrato ad Arezzo il 23 Maggio 2007 al numero 1.577 serie 1T.

Segue accettazione di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.776 di particolare, nuovamente trascritta in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.366 di particolare.

..°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. XXXXXXXXXX, il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXX avvenuto il 17 Settembre 1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.774 di particolare.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXXXXXXXXX avvenuto il 28 Settembre 1994, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.775 di particolare.

..°-°-°-°-°-°-°-

3) Decreto di trasferimento del 16 Ottobre 2007, emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 357) ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Novembre 2007 al numero 14.967 di particolare.***

In virtù di tale decreto, la Società XXXXXXXXXX diventava proprietaria limitatamente alla quota di 1/2, del compendio immobiliare che apparteneva alla Sig.ra XXXXXXXXXX, e nello specifico porzioni di fabbricato e terreni, identificati al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterni 1, 2, nonché al catasto terreni di **Arezzo/A, foglio 142, particelle 289 e 293** (dalla particella 293 deriverà la particella 660).

..°..°..°..°..°..

Alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXX avvenuto il 17 Settembre 1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Ottobre 2025 al numero 13.258 di particolare.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXXXXXXX avvenuto il 28 Settembre 1994, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Ottobre 2025 al numero 13.259 di particolare.

..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 05 della perizia.**

..°..°..°..°..°..

*** Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli ***

Sulla base della certificazione ventennale prodotte in atti dal creditore procedente, nonché sulla base delle verifiche eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Arezzo , si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

01) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

nascente da atto del 16 Febbraio 2010 a rogito Notaio Michele Tuccari (repertorio 41.936 – raccolta 6.246), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Febbraio 2010 con il numero **509 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.340.000,00 (di cui Euro 670.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono i terreni su cui sorgerà il nuovo compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana 206, catastalmente censito alla sezione terreni di ***Arezzo/A, di cui foglio 142, particelle 293, 318 e 319.***

- Segue annotamento n. 1953 del 18 Giugno 2010 per erogazione parziale.
- Segue annotamento n. 3032 del 18 Ottobre 2010 per erogazione parziale.
- Segue annotamento n. 207 del 27 Gennaio 2011 per erogazione parziale.
- Segue annotamento n. 208 del 27 Gennaio 2011 per restrizione beni.
- Segue annotamento n. 209 del 27 Gennaio 2011 per frazionamento in quota, in virtù di atto del 28 Gennaio 2010 rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 42.659) con il quale si attribuiva agli immobili identificati dalla particella 660 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 e 20 una quota capitale di Euro 600.000,00, mentre agli immobili identificati dalla particella 660 subalterni 6 e 15 si attribuiva una quota capitale di Euro 70.000,00.
- Segue annotamento n. 1881 del 08 Luglio 2011 per riduzione somma.
- Segue annotamento n. 1882 del 08 Luglio 2011 per restrizione beni.
- Segue annotamento n. 2815 del 22 Novembre 2011 per restrizione beni.

..°-°-°-°-°-°-.

02) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal

Tribunale di Arezzo in data 21 Maggio 2016 con repertorio 1953/2016 , iscritta

- Euro 900,00 per imposta ipotecaria.

- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per taxa ipotecaria.

..°-°-°-°-°-°-°-

04) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 08 Agosto 2016 con repertorio 1117 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Agosto 2016 con il numero **1.760 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 150.000,00 (di cui Euro 133.542,14 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti tra cui:

Unità Negoziale 02

Immobile da 31 a 38 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**, subalterni 2, 3, **8, 11, 13**, 16, **17** e **20**.

..°-°-°-°-°-°-°-

Costi presunti per la cancellazione dell'ipoteca Giudiziale:

- Euro 667,71 per imposta ipotecaria.
- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per taxa ipotecaria.

..°-°-°-°-°-°-°-

05) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 25 Agosto 2016 con repertorio 1232/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Settembre 2016 con il numero **1.817 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 250.000,00 (di cui Euro 222.045,83 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, per quanto attiene la Società XXXXXXXXXXXXXXXX, sono riportati vari cespiti tra cui:

Unità Negoziale 01

Immobile da 47 a 54 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**, subalterni 2, 3, **8**, **11**, **13**, 16, **17** e **20**.

..°..°..°..°..°..°..

Costi presunti per la cancellazione dell'ipoteca Giudiziale:

- Euro 1.110,23 per imposta ipotecaria.
- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

..°..°..°..°..°..°..

06) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 18 Ottobre 2016 con repertorio 2117/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 01 Gennaio 2017 con il numero **35 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.170.000,00 (di cui Euro 1.060.961,97 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti tra cui:

Unità Negoziale 01

Immobile da 32 a 39 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**, subalterni 2, 3, **8**, **11**, **13**, 16, **17** e **20**.

..°..°..°..°..°..°..

Costi presunti per la cancellazione dell'ipoteca Giudiziale:

- Euro 5.304,81 per imposta ipotecaria.
- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

..°..°..°..°..°..°..

07) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 14 Luglio 2016 con repertorio 969/2016 , iscritta

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 Gennaio 2017
con il numero **150 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 520.000,00 (di cui Euro 513.000,00 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti tra cui:

Unità Negoziale 01

Immobile da 04 a 11 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**,
subalterni 2, 3, **8**, **11**, **13**, 16, **17** e **20**.

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Costi presunti per la cancellazione dell'ipoteca Giudiziale:

- Euro 2.565,00 per imposta ipotecaria.
- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

08) Ipoteca concessione amministrativa/riscossione in virtù di ruolo, avviso di accertamento esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate in data 04 Aprile 2019 con repertorio 1310/719 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Aprile 2019 con il numero ***694 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 848.296,08 (di cui Euro 424.148,04 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti tra cui:

Unità Negoziale 01

Immobile da 01 a 06 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**,
subalterni 2, 3, **8, 11, 13**, 16, **17** e **20**.

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Costi presunti per la cancellazione dell'ipoteca legale:

- Euro 2.120,74 per imposta ipotecaria.

- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

..°-°-°-°-°-°-°-

09) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 1589 del 13 Maggio 2019, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Maggio 2019 al numero **5.338 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione sono elencati vari immobili tra cui:

Immobile da 02 a 09 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**, subalterni 2, 3, **8**, **11**, **13**, 16, **17** e **20**.

..°-°-°-°-°-°-°-

Costi presunti per la cancellazione della trascrizione:

- Euro 200,00 per imposta ipotecaria.
- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

..°-°-°-°-°-°-°-

10) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 635/2020 del 28 Febbraio 2020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Aprile 2020 al numero **3.369 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione, limitatamente alla Società XXXXXXXXXXXX sono elencati vari immobili tra cui:

Unita negoziale 01

Immobile da 12 a 19 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**, subalterni 2, 3, **8**, **11**, **13**, 16, **17** e **20**.

..°..°..°..°..°..°..

Costi presunti per la cancellazione della trascrizione:

- Euro 200,00 per imposta ipotecaria.
- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

..°..°..°..°..°..°..

11) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 905 del 14 Marzo 2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Aprile 2024 al numero **5.140 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXX in liquidazione.

Nella nota di trascrizione sono elencati i seguenti immobili:

Unita negoziale 01

Immobili da 1 a 5 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**, subalterni **8, 11, 13, 17 e 20**.

Unita negoziale 02

Immobili da 1 a 2 - Comune di Arezzo/A, **foglio 142, particella 660**, subalterni **1 e 4** (Beni a comune).

..°..°..°..°..°..°..

Costi presunti per la cancellazione della trascrizione:

- Euro 200,00 per imposta ipotecaria.
- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 06 della perizia**.

..°..°..°..°..°..°..

*** Servitù costituite ***

Per il compendio sottoposto all'odierno procedimento si evidenziano la seguente servitù:

Servitù di passo carrabile e pedonale in virtù di atto del 22 Luglio 2011 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 133.185 – raccolta 21.929), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 Luglio 2011 al numero 8.392 di particolare.***

Per consentire l'accesso dalla strada statale/comunale, veniva costituita una servitù perpetua di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo (esclusa la sosta) da esercitarsi in modo da rendere agevole l'accesso, ma allo stesso tempo con minor danno possibile per il fondo servente.

La servitù grava sul resede identificato dalla particella 289 subalterno 11 di cui al foglio 142 di Arezzo/A (fondo servente) ed è favore di vari immobili, tra cui le porzioni immobiliari identificate dalla particella 660, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.

°°_°_°_°_°_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 07 della perizia.***

°°_°_°_°_°_

*** Identificativi catastali degli immobili***

Il compendio, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXXXX in liquidazione per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Appartamento - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 08***, categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 94, rendita catastale definitiva Euro 348,61.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

°°_°_°_°_°_

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 11*, categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 98, rendita catastale definitiva Euro 313,75.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

°°_°_°_°_°_°_°_

03) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 13*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220790 del 24 Dicembre 2010.

°°_°_°_°_°_°_°_

04) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 17*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220790 del 24 Dicembre 2010.

°°_°_°_°_°_°_°_

05) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 20*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17, rendita catastale definitiva Euro 30,73.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220790 del 24 Dicembre 2010.

°°_°_°_°_°_°_°_

I predetti immobili, trovandosi inseriti all'interno di una piccola palazzina condominiale multipiano, sono corredati di **parti a comune**, così censite ed identificate:

Resede - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 01*, classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 660.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria, consistenza, categoria e rendita.

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

°°_°_°_°_°_°_°_

Vialetto di accesso e scale - Censiti alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 04*, classificato come bene a comune non censibili ai subalterni 10 e 11 della particella 660.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria, consistenza, categoria e rendita.

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

°°_°_°_°_°_°_°_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 03 della perizia**.

°°_°_°_°_°_°_°_

*** Verifica della conformità catastale ***

La verifica della conformità catastale, avviene contrapponendo lo stato dei luoghi con la rappresentazione grafica contenuta nelle ultime planimetrie in atti.

In presenza di discordanze significative (ad esempio aumento del numero dei vani, aumento delle consistenze per effetto di ampliamenti, cambio di

destinazione d'uso, etc) subentra la modifica della rendita catastale, e sotto il profilo fiscale, ciò impone la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, da cui discende una nuova rendita.

Per converso, se dal confronto planimetrico emergono modeste discrepanze (ad esempio finestre o porte spostate, leggera traslazione di murature o diverso spessore di murature, etc.), o degli errori e/o omissioni di rappresentazione grafica (ad esempio il mancato inserimento di pilastri, l'inversione del senso di percorrenza di una scala interna, etc), non è indispensabile aggiornare la planimetria, in quanto tali discordanze non comportano modifiche sostanziali alla rendita catastale.

Stessa considerazione vale anche in presenza di difformità edilizie minori, che come tali possono essere demolite/smontate al fine di ricondurre l'immobile allo stato originariamente accatastato.

Per quanto attiene gli immobili sottoposti a pignoramento, la verifica della conformità catastale ha messo in evidenza i seguenti aspetti.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Appartamento particella 660 subalterno 08 – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Appartamento particella 660 subalterno 11 – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani.

Ciò che non corrisponde è la destinazione di alcuni ambienti, in quanto:

- al piano primo è stata realizzata la cucina al posto dell'ambiente che era destinato a camera.
- agli ambienti del piano soffitta è stata conferita una destinazione residenziale, e all'interno di un vano è stato realizzato un secondo bagno.

Per quanto attiene le difformità riscontrate al piano primo, le stesse non danno origine a modifiche sostanziali della rendita, rendendo non necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Tuttavia, qualora si decida di avere fin da subito una nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 600,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

Le difformità riscontrate al piano soffitte (cambio di destinazione d'uso) sono conferite prevalentemente dagli arredi (letti, armadi, etc) che come tali possono essere facilmente rimossi ripristinando la destinazione originaria.

Per il bagno realizzato all'interno di un piccolo vano soffitta, è consigliabile rimuovere tutti i sanitari, evitando di presentare una planimetria aggiornata.

._°_°_°_°_°_°_°_°_

Posto auto scoperto (sub.13) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

._°_°_°_°_°_°_°_°_

Posto auto scoperto (sub 17) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

._°_°_°_°_°_°_°_°_

Posto auto scoperto (sub.20) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

._°_°_°_°_°_°_°_°_

**** Titoli edilizi degli immobili ****

Le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento, si collocano all'interno di compendio fabbricativo di recentissima epoca di costruzione, per il quale sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

01) Pratica Edilizia 3547/08 del 23 Settembre 2008 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per ottenere il permesso di costruire riguardante un nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare multipiano in Via Anconetana, Località La Pace.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del
Permesso a Costruire n. 147 del 03 Settembre 2009.

°°_°_°_°_°_°_°_

**02) Pratica Edilizia 1131/12 del 04 Aprile 2012 intestata alla Società
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Si tratta del deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 bis
 e 142 della Legge Regionale 01/2005 per modifiche interne apportate alle singole
 unità immobiliari, compreso alcune finiture di completamento esterne, anche con
 miglioramento energetico dell'involucro edilizio.

Trattandosi di deposito di variante finale asseverata da tecnico abilitato, non è
 scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

Segue comunicazione di avvenuta fine lavori in data 05 Aprile 2012.

°°_°_°_°_°_°_°_

**03) Attestazione di conformità dell'opera e certificazione di
 abitabilità protocollo 54776 del 30 Maggio 2012.**

All'abitabilità, sono allegati in certificato di collaudo statico, l'attestazione di
 avvenuto accatastamento, la dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori circa il
 corretto funzionamento della fognatura interna, il rispetto dei parametri energetici
 (Legge 10), la potenzialità della caldaia inferiore al 34,8 KW e i certificati di
 conformità degli impianti.

°°_°_°_°_°_°_°_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **agli allegati 04-1 e 04-2 della perizia.**

°°_°_°_°_°_°_°_

*** Verifica della conformità edilizia ***

Questo tipo di verifica si basa essenzialmente sul confronto e la contrapposizione
 tra quanto presente nello stato dei luoghi e quanto è rappresentato negli elaborati
 grafici allegati ai titoli edilizi che hanno legittimato l'edificazione e/o le modifiche
 interne ed esterne di un determinato immobile.

Se da tale confronto emergono delle discrepanze e/o delle difformità, è necessario
 valutare attentamente le modalità di regolarizzazione delle stessa in base allo

strumento urbanistico vigente nel Comune di appartenenza, nonché in base alla normativa Regionale e Statale di riferimento.

Nel caso in cui le difformità riscontrate possano essere regolarizzate, verranno indicati i meccanismi da intraprendere quantificando i costi necessari, comprensivi di sanzioni amministrative, eventuali oneri concessori se l'intervento comporta aumento di superficie e/o di volume, nonché i costi tecnici per l'approntamento e la presentazione delle pratiche necessarie.

Nel caso in cui le opere difformi abbiano anche una rilevanza strutturale, verranno aggiunti i costi per la presentazione del deposito al Genio Civile da parte di un tecnico abilitato, valutando altresì la necessità di mettere in atto anche degli eventuali adeguamenti strutturali.

Nel caso peggiore, cioè in cui l'opera difforme non fosse regolarizzabile, e dalla sua demolizione/rimozione fosse pregiudicata la staticità della porzione di immobile legittima, si procederà alla così detta "fiscalizzazione", ossia alla valorizzazione dell'opera abusiva quantificando una sanzione pari al doppio del suo valore venale.

Tale procedura eviterà la rimozione/demolizione fisica dell'opera abusiva, ma non la regolarizzerà in ambito edilizio, potendo soltanto consentire il trasferimento (vendita) e alcuni modesti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Infine, qualora l'abuso fosse regolarizzabile ma la sanatoria risultasse anti economica, è preferibile dare corso alla demolizione/smontaggio dell'abuso, ripristinando l'ultimo stato legittimato a livello di pratiche edilizie.

Se poi, fossero ancora pendenti delle pratiche di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, Legge 724/1994 etc, verranno indicati gli adempimenti necessari, e saranno quantificati i costi ancora da sostenere per la definizione della pratica.

°°_°_°_°_°_°_°_

Per la verifica della conformità edilizia, sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati al deposito di variante finale di cui alla pratica edilizia n. 1131/2012.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato dal titolo edilizio di variante, si può attestare quanto segue:

Appartamento identificato dalla particella 660 subalterno 8.

La conformazione dell'appartamento, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

~°~°~°~°~°~°~

Appartamento identificato dalla particella 660 subalterno 11.

La conformazione dell'appartamento, intesa come distribuzione interna e numero dei vani corrisponde con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

Quello che invece non corrisponde è la destinazione d'uso, soprattutto per quanto attiene i locali sottotetto, e più esattamente:

a) Al piano primo è stata invertita la configurazione dell'ambiente soggiorno/cucina con il limitrofo ambiente classificato come camera.

Al posto della camera è stata realizzata la cucina, ed il soggiorno è rimasto tale, ma senza predisposizione dell'angolo cucina.

b) A tutto il piano secondo/sottotetto, è stata conferita una destinazione d'uso residenziale ed il vano che era destinato a lavanderia è stato trasformato in bagno.

~°~°~°~°~°~°~

Per quanto attiene la destinazione invertita negli ambienti residenziali del piano primo, la cosa non crea particolari pregiudizi in ambito della conformità edilizia.

Ancorchè la cucina sia stata spostata nell'ambiente destinato a camera, le caratteristiche minime dell'alloggio sono comunque verificate atteso che camera e l'angolo cucina possono essere ricostituite nell'ambiente destinato a soggiorno, che in tal senso assumerà la destinazione di soggiorno/camera/cucina.

Per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso del sottotetto, la cosa potrà essere eventualmente valutata in un secondo momento atteso che la normativa potrebbe consentirlo previa accurata verifica dei requisiti, adeguamenti e pagamento degli oneri concessori.

Per quanto attiene il bagno allestito nel locale lavanderia, è preferibile rimuovere i sanitari ripristinando lo stato legittimo a lavanderia, anche in considerazione del fatto che un bagno asservito al sottotetto già esiste ed è legittimato.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Posto auto scoperto identificato dalla particella 660 subalterno 13.

La conformazione e la dislocazione del posto auto, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Posto auto scoperto identificato dalla particella 660 subalterno 17.

La conformazione e la dislocazione del posto auto, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Posto auto scoperto identificato dalla particella 660 subalterno 20.

La conformazione e la dislocazione del posto auto, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

._°_°_°_°_°_°_°_.

**** Stato di occupazione degli immobili ****

In base a quanto è stato accertato sia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arezzo, sia in occasione dell'accesso effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario, lo stato di occupazione degli immobili è il seguente:

01) Contratto di locazione ad uso abitativo del 15 Novembre 2017, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 11 Dicembre 2017 al numero 7.216, volume 73, serie 3T.

Il contratto intercorso tra la società debitrice e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, ***decorre dal 15 Novembre 2017 con prima scadenza il 14 Novembre 2021 (quattro anni)***, rinnovabile per un analogo periodo qualora non venga notificata disdetta.

La locazione si riferisce ad un appartamento e a due posti auto, catastalmente identificati dalla **particella 660, subalterni 11**, 16 e **17** (il posto auto di cui al subalterno 16 non è oggetto di pignoramento nell'odierna procedura).

Nell'atto è specificato che l'appartamento è stato concesso in locazione allo stato grezzo.

Gli interventi di completamento sono stati quantificati in Euro 16.650,00, e verosimilmente hanno inciso sulla determinazione del canone annuale, dichiarato congiuntamente dalle parti in ragione di Euro 5.400,00.

°°_°_°_°_°_°_°_

02) Contratto di locazione ad uso abitativo del 24 Settembre 2018, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 25 Settembre 2018 al numero 5.441, serie 3T.

Il contratto intercorso tra la società debitrice e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, ***decorre dal 01 Ottobre 2018 con prima scadenza il 30 Settembre 2022 (quattro anni)***, rinnovabile per un analogo periodo qualora non venga notificata disdetta.

La locazione si riferisce ad un appartamento e a un posto auto, catastalmente identificati dalla **particella 660, subalterni 8 e 13**.

Nell'atto viene specificato che l'appartamento era concesso in locazione parzialmente al grezzo, necessitando di interventi di completamento pari ad Euro 1.500,00, con espresso esonero per il conduttore di corrispondere i canoni dal 01/10/2018 al 01/03/2019.

Successivamente a tale data, il canone annuale sarebbe stato di Euro 3.600,00.

°°_°_°_°_°_°_°_

Per il posto auto identificato dalla **particella 660 subalterno 20**, **non sono stati riscontrati contratti di affitto o altre forme di cessione registrate, dovendolo pertanto considerare libero.**

°°_°_°_°_°_°_°_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 08 della perizia**.

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Verifica della congruità del canone di locazione ****

Tra i quesiti posti dal Giudice, vi è anche quello in cui si chiede di accertare se il corrispettivo di affitto sia congruo, determinando il giusto canone di locazione,

anche i fini dell'articolo 2923 c.c., precisando in particolare se il canone pattuito risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Per verificare se il canone pattuito sia congruo o meno, è necessario individuare due parametri essenziali, ossia la superficie di riferimento ed il prezzo/valore unitario che andremo a moltiplicare per la superficie.

Nell'ambito degli affitti, la superficie di riferimento è quella utile, cioè quella al netto dei muri divisorii interni e perimetrali.

In base alle caratteristiche dei vani o in base alla destinazione d'uso, saranno applicati dei coefficienti correttivi per uniformare le pertinenze o vani accessori alla superficie dell'immobile da cui discende la destinazione d'uso prevalente.

Fatta questa premessa, sulla base di quanto rappresentato nell'elaborato grafico di riferimento (allegato 03) andiamo a determinare la superficie netta che servirà come base di calcolo per verificare la congruità dell'affitto pattuito.

.°.°_.°_.°_.°_.°_.

01 – Per l'appartamento situato a piano primo e sottotetto, corredato di due posti auto scoperti nelle immediate vicinanze, (**particella 660 subalterni 11, 16 e 17**) è in essere un contratto di locazione di quattro anni (rinnovabile automaticamente per un uguale periodo salvo disdetta), che decorre dal 15/11/2017 e come prima scadenza ha la data del 14/11/2021.

Se il contratto non fosse stato mai disdetto, tenendo conto dei rinnovi ogni quattro anni, **la prossima scadenza sarà il 14/11/2029.**

Il corrispettivo annuale, su cui avrebbe inciso l'incompletezza dell'immobile a livello di finiture e rifiniture, era stato a suo tempo concordato in Euro 5.400,00, da cui discende l'importo pari a Euro 450,00/mese.

.°.°_.°_.°_.°_.°_.

Come prima cosa andiamo a determinare la superficie netta, alla quale applicheremo dei coefficienti correttivi in un funzione della destinazione legittimata in ambito catastale ed edilizio, e più esattamente:

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Locali abitativi P.1.	47,10	1,00	47,10
Loggiato P.1.	26,40	0,15	3,98
Locali soffitte P.2	47,15	0,60	28,29
Terrazze P.2.	40,20	0,15	6,03
Posto auto	13,00	0,40	5,20
Totale			90,60

..°-°-°-°-°-°-°-

Al fine di individuare il parametro unitario da applicare alla suddetta superficie, vengono prese in esame le pubblicazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2025, adottando come destinazione d'uso quella di civile abitazione in normali condizioni di manutenzione.

Per tali caratteristiche, le pubblicazioni OMI, prevedono una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 4,00/mq. fino ad un massimo di Euro 5,70/mq.

Nel nostro caso, vista l'ubicazione dell'immobile e le sue dotazioni, si ritiene coerente l'applicazione di un parametro economico medio di Euro 4,80/mq.

Il giusto canone determinabile in virtù della superficie netta e del predetto parametro economico, è pertanto il seguente:

mq. 90,60 x Euro 4,80/mq. = Euro 434,88 arrotondabile per eccesso in Euro 435,00/mese.

Il canone così determinato, in virtù di una tolleranza inferiore del 5%, nonché scomputando il posto auto che non è oggetto di pignoramento, può considerarsi congruo con quello pattuito dal contratto.

..°-°-°-°-°-°-°-

02 – Per l'appartamento situato a piano terra, corredato di posto auto scoperto nelle immediate vicinanze, (**particella 660 subalterni 8 e 13**) è in essere un contratto di locazione di quattro anni (rinnovabile automaticamente per un uguale

periodo salvo disdetta), che decorre dal 01/10/2018 e come prima scadenza ha la data imminente del 30/09/2022.

Se il contratto non fosse stato mai disdetto, tenendo conto dei rinnovi ogni quattro anni, **la prossima scadenza sarà il 30/09/2026.**

Il corrispettivo annuale, su cui avrebbe inciso l'incompletezza parziale dell'immobile, era stato concordato a suo tempo in Euro 3.600,00, da cui discende l'importo di Euro 300,00/mese.

..°-°-°-°-°-°-°-

Come prima cosa andiamo a determinare la superficie netta, alla quale applicheremo dei coefficienti correttivi in un funzione della destinazione legittimata in ambito catastale ed edilizio, e più esattamente:

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Locali abitativi	64,20	1,00	64,20
Loggiati	33,00	0,15	4,95
Resede - giardino	135,00	0,10	13,50
Posto auto	13,00	0,40	5,20
Totale			87,65

..°-°-°-°-°-°-°-

Al fine di individuare il parametro unitario da applicare alla suddetta superficie, vengono prese in esame le pubblicazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2025, adottando come destinazione d'uso quella di civile abitazione in normali condizioni di manutenzione.

Per tali caratteristiche, le pubblicazioni OMI, prevedono una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 4,00/mq. fino ad un massimo di Euro 5,70/mq.

Nel nostro caso, vista l'ubicazione dell'immobile e le sue dotazioni, si ritiene coerente l'applicazione di un parametro economico medio di Euro 4,80/mq.

Il giusto canone determinabile in virtù della superficie netta e del predetto parametro economico, è pertanto il seguente:

mq. 87,65 x Euro 4,80/mq. = Euro 420,72 arrotondabile per difetto in Euro 420,00/mese.

Nel caso della locazione presa in esame, è previsto un corrispettivo mensile pari a Euro 300,00.

Il base al calcolo sopra effettuato, il corrispettivo di Euro 300,00 non risulta inferiore (se pur di poco) ad 1/3 rispetto al canone di affitto determinato.

._°_°_°_°_°_°_.

*** Oneri di natura condominiale ***

La porzione immobiliare si colloca all'interno di un codominio che è gestito da un Amministratore professionista (Geom. XXXXXXXXXXXXX).

Sussiste altresì un regolamento condominiale non contrattuale, nonché delle tabelle millesimali riferite ai soli appartamenti, con le quali vengono ripartite le spese ordinarie e straordinarie di competenza, tra cui spese di assicurazione,, compensi dell'amministratore, spese di gestione del conto corrente bancario, le spese di energia elettrica, etc.

Alle varie porzioni immobiliare oggetto di pignoramento, sono stati attribuiti le seguenti quote millesimali:

- All'appartamento a piano terra identificato dalla **particella 660 subalterno 8**, sono stati attribuiti 148,969 millesimi di proprietà generale e 344,273 millesimi per quanto attiene la copertura multi falda a comune.

Sulla base del rendiconto contabile di chiusura al 31 Maggio 2025 è presente un debito così ripartito:

- Per quanto attiene la proprietà XXXXXXXXXXXX in liquidazione, è maturato un insoluto tra spese pregresse e spese al 31 Maggio 2025 pari ad Euro 826,28.

- Per quanto attiene la conduttrice XXXXXXXXXXXX, è maturato un insoluto tra spese pregresse e spese al 31 Maggio 2025 pari ad Euro 764,64.

Alle predette somme si aggiungono le spese preventivate per la Gestione 2025/2026 pari a:

- Euro 926,67 per la proprietà XXXXXXXXXXXX in liquidazione.

- Euro 139,38 per il conduttore XXXXXXXXXXXX.

°°_°_°_°_°_°_°_

- All'appartamento a piano primo e sottotetto identificato dalla **particella 660 subalterno 11**, sono stati attribuiti 190,638 millesimi di proprietà generale, 510,807 millesimi per il vialetto di accesso e corpo scala, nonché 685,92 millesimi per le diverse coperture multi falda a comune.

Sulla base del rendiconto contabile di chiusura al 31 Maggio 2025 è presente un debito così ripartito:

- Per quanto attiene la proprietà XXXXXXXXXXXX in liquidazione, è maturato un insoluto tra spese pregresse e spese al 31 Maggio 2025 pari ad Euro 1.931,95.

- Per quanto attiene la conduttrice XXXXXXXXXXXX, è maturato un insoluto tra spese pregresse e spese al 31 Maggio 2025 pari ad Euro 193,42.

Alle predette somme si aggiungono le spese preventivate per la Gestione 2025/2026 pari a:

- Euro 1.186,29 per la proprietà XXXXXXXXXXXX in liquidazione.

- Euro 178,39 per il conduttore XXXXXXXXXXXX.

°°_°_°_°_°_°_°_

In base alle informazioni rese dall'Amministratore, il condominio doveva deliberare in merito alla sostituzione dei motori che azionano il cancello automatico condominiale, ma essendovi degli insoluti, l'intervento non è stato mai effettuato.

°°_°_°_°_°_°_°_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 09 della perizia.**

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Caratteristiche degli impianti ****

In base a quanto è stato accertato in occasione dei vari sopralluoghi sugli immobili, si può attestare quanto segue:

Appartamento a piano terra (particella 660 sub. 8)

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta (anche per la produzione di acqua calda), e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono funzionanti e in buono stato di manutenzione generale.

Trattandosi di un appartamento che si colloca all'interno di un fabbricato di recente epoca di costruzione, nel fascicolo dell'abitabilità e nella comunicazione di fine lavori, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Dichiarazione congiunta del proprietario, dell'installatore e del direttore dei lavori attestante la potenzialità dell'impianto termico inferiore a 30.000 Kcal/h totali.
- Il collaudo della fognatura interna resa dal direttore dei lavori.
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e di quello idrosanitario.

°°_°_°_°_°_°_°_

Appartamento a piano primo e sottotetto (particella 660 sub. 11)

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta (anche per la produzione di acqua calda), e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato di manutenzione generale.

Trattandosi di un appartamento che si colloca all'interno di un fabbricato di recente epoca di costruzione, nel fascicolo dell'abitabilità e nella comunicazione di fine lavori, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Dichiarazione congiunta del proprietario, dell'installatore e del direttore dei lavori attestante la potenzialità dell'impianto termico inferiore a 30.000 Kcal/h totali.
- Il collaudo della fognatura interna resa dal direttore dei lavori.
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e di quello idrosanitario.

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Attestati di prestazione energetica ****

- La porzione abitativa identificata dalla **particella 660 subalterno 8**, è dotata di attestato di prestazione energetica approntato in data 10 Marzo 2026 e trasmesso in pari data al Sistema Informativo Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT) con identificativo numero 0001003806.

L'immobile ricade in classe energetica B.

°°_°_°_°_°_°_°_

- La porzione abitativa identificata dalla **particella 660 subalterno 11**, è dotata di attestato di prestazione energetica approntato in data 06 Novembre 2017, pertanto già in atti del Sistema Informativo Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT).

L'immobile ricade in classe energetica D.

°°_°_°_°_°_°_°_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 10 della perizia**.

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Sintetica descrizione degli immobili ****

Il compendio sottoposto a pignoramento è formato da n 2 unità abitative e da n. 3 posti auto scoperti che si collocano all'interno di un compendio residenziale dove coesistono altre proprietà.

A livello territoriale, il compendio si colloca in posizione abbastanza decentrata rispetto all'abitato di Arezzo, ed è raggiungibile percorrendo la Via Anconetana in direzione del valico dello Scopetone, da cui poi si prosegue in direzione di Palazzo del Pero ed Anghiari.

Percorsa Via Anconetana fino alla fine, e poco prima di imboccare la salita che immette nel valico dello Scopetone, alla nostra destra, in prossimità di una pizzeria si scorge un robusto cancello metallico di tipo carrabile sorretto da colonne, a cui è affiancato un piccolo cancello metallico pedonale.

Oltre ai cancelli sviluppa un resede (che funge da accesso), a lato del quale si sviluppa il fabbricato di Via Anconetana n. 206 in cui ricadono le porzioni abitative oggetto dell'odierna procedura.

Come indicato nella sezione relativa ai precedenti edilizi, la costruzione dell'edificio è iniziata nel 2008 e si è conclusa nel 2012 con il deposito di variante finale e attestazione di abitabilità.

Come si evince da corredo fotografico di riferimento, si tratta di una palazzina distribuita su tre livelli fuori terra, e in cui coesistono varie unità immobiliari a destinazione residenziale, parte della quali dotate di pertinenze private ad uso giardino.

La struttura in elevazione è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a padiglione) sono stati realizzati con orditura lignea e pianelle in laterizio.

L'involucro edilizio si trova in buone condizioni di manutenzione generale, ancorchè siano necessari interventi di manutenzione sulle facciate, stante la presenza di degradi ed ammaloramenti localizzati.

Esternamente al fabbricato si sviluppa ampio piazzale lastricato con mattonelle autobloccanti, in cui sono stati ricavati dei posti auto scoperti destinati prevalentemente alle abitazioni della palazzina.

°°_°_°_°_°_°_

L'abitazione situata al piano terra (particella 660 sub. 8) è formata da un ambiente adibito a soggiorno-cucina, con due camere da letto, altrettanti bagni e piccolo disimpegno centrale.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 64,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Completano la consistenza immobiliare due loggiati esterni per ulteriori mq. 33,00 di superficie calpestabile, nonché porzioni di resede sistemato a giardino per complessivi mq. 135,00 dal quale avviene l'accesso.

All'abitazione è abbinato un posto auto scoperto di circa mq. 13,00 (particella 660 sub. 13) che ricade proprio all'interno della recinzione perimetrale che delimita e circoscrive le aree scoperte private dell'appartamento.

°°_°_°_°_°_

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

Solo in alcuni punti nell'ambiente destinato a cucina, sono affiorare delle tracce di condensa, verosimilmente per scarsa o inadeguata ventilazione interna.

I soffitti interpiano, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pannelle in leterizio sabbiato e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente nei vani principali è di tipo misto.

Nella zona soggiorno-cucina è presente una pavimentazione in monocottura, mentre nel disimpegno della zona notte e nelle due camere da letto è presente una pavimentazione in listoni di parquet.

Nei bagni è presente una pavimentazioni in materiale ceramico, con rivestimenti a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia per la produzione di acqua calda , e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

All'interno della camera matrimoniale è stato montato un condizionatore.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi buono.

°°_°_°_°_°_

La seconda abitazione (particella 660 sub.11) è dislocata al piano primo ed è dotata di locali accessori al piano sottotetto.

L'accesso avviene transitando dal piazzale condominiale, per poi imboccare un vialetto pedonale che conduce ad un corpo scala esterno.

Percorsa la scala fino al pianerottolo del piano primo, il primo portoncino che troviamo alla nostra sinistra è quello che consente l'accesso all'appartamento.

La porzione ad un uso residenziale si trova al piano primo e comprende un ampio soggiorno, con adiacente cucina e piccolo bagno di servizio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 47,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Dalla cucina si accede a una terrazza/loggiato che è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 26,00 circa.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pannelle in laterizio sabbiato e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente negli ambienti principali e nel bagno è formata da listoni di parquet.

Nel bagno è presente un rivestimento a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia per la produzione di acqua calda situata in una nicchia nella terrazza del piano sottotetto, e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Lo stato manutentivo generale è buono.

._°_°_°_°_°_°_

I locali sottotetto sono raggiungibili mediante scala di collegamento in acciaio con scalini formati da lastre marmo, che si diparte lateralmente dal vano soggiorno.

Il sottotetto, arredato ed allestito per finalità abitative, è composto da quattro ambienti principali (due dei quali utilizzati come camere da letto) e da un WC (a

cui si affianca un ulteriore bagno ricavato all'interno di un vano urbanisticamente classificato come lavanderia).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq.47,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,05 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 3,00 nella zona di colmo.

Completano la consistenza immobiliare tre terrazze a vasca ed una terrazza a livello, che nell'insieme sono contraddistinte da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 40,00.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano e quello di copertura, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e piastrelle in laterizio sabbiato e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente nella totalità degli ambienti (bagni compresi) è listoni di parquet.

Nei due bagni è presente anche un rivestimento a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia per la produzione di acqua calda situata in una nicchia della terrazza a livello, e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Lo stato manutentivo generale è buono.

._°_°_°_°_°_°_°_

Il compendio comprende anche altri due posti auto scoperti ricavati nel piazzale lastricato adiacente, contraddistinti da un dimensionamento variabile da un minimo di mq. 13,00 fino ad un massimo di mq. 17,00.

Allo stato attuale non è più presente (in quanto scolorita) la segnaletica orizzontale per identificare i predetti posti auto.

Tuttavia la loro conformazione e posizione è facilmente ricostruibile nello stato dei luoghi avvalendosi degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia di variante finale.

~°~°~°~°~°~°~

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01 e 02 della perizia.

~°~°~°~°~°~°~

**** Criteri di valutazione adottati ****

Per la stima che segue, è stato utilizzato un criterio comparativo mono-parametrico, cioè sono stati presi a riferimento vari immobili della zona o in prossimità, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparision Approach) e in tal senso sono stati ricercati dei comparabili recenti, dove per comparabili si intendono atti di compravendita avvenuti recentemente nella zona, quanto meno entro il mese di Dicembre 2025.

Per cercare di rintracciare dei potenziali comparabili, sono stati presi a riferimento i dati catastali del compendio oggetto di stima, al fine di verificare se nel medesimo foglio di mappa, o nei fogli limitrofi, vi fossero immobili con le medesime caratteristiche, quali consistenza, classe, rendita, dotazioni pertinenziali, etc.

Una volta individuati i comparabili potenzialmente utilizzabili per la stima, sono stati incrociati i dati di questi con i registri di pubblicità immobiliare (conservatoria) per verificare se erano stati oggetto di compravendite recenti, e quindi desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo all'atto di vendita, nonché quant'altro necessario per effettuare la stima pluri-parametrica.

Purtroppo questo tipo di ricerca ha dato esito negativo, ossia non sono stati rinvenuti dei comparabili recenti secondo i parametri di ricerca impostati relativamente agli immobili individuati nella banca dati del catasto e della conservatoria.

Non sono stati presi in considerazione i prezzi che si formano nelle vendite coattive in quanto si tratta di un mercato governato da criteri completamente diversi da quelli del libero mercato, in cui i prezzi sono normalmente molto più bassi rispetto al mercato reale in quanto intervengono fattori di opportunità nei ribassi d'asta..

°°_°_°_°_°_

Non avendo rintracciato dei comparabili, sono stati analizzati gli ultimi valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al secondo semestre 2025.

Nella piena consapevolezza che i valori OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima, sono state condotte indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari locali oltre ad analizzare vari annunci di vendita immobiliare reperibili sul web o su riviste specializzate.

Sotto questo punto di vista vi è consapevolezza che gli annunci di vendita non equivalgono ad un vero e proprio comparabile dal momento che un annuncio di vendita è semplicemente un offerta in cui il prezzo reale di scambio si forma solitamente dopo una fase di contrattazione (normalmente dopo la fase di contrattazione vi un abbassamento compreso tra il 5% e il 10% in meno rispetto al prezzo richiesto inizialmente).

Dall'analisi effettuata presso le agenzie immobiliari locali è emerso uno scenario in cui vi sono al momento pochi annunci di vendita relativi ad immobili residenziali con le caratteristiche simili a quelli degli immobili oggetto di stima.

Prendendo a riferimento le pubblicazioni OMI ed i vari dati desunti dagli annunci di vendita immobiliare, sono state effettuate delle medie ponderate apportando delle rettifiche e delle correzioni ai valori in funzione delle consistenze, della localizzazione, dell'accessibilità, dallo stato manutentivo desunto dalle foto, degli annunci, dalla presenza di parcheggi e di infrastrutture pubbliche e di centri commerciali nelle vicinanze.

Nel determinare il prezzo/valore unitario, si è tenuta in considerazione la finalità della stima che è preposta ad una vendita coattiva, in cui il potenziale acquirente

agirà consapevolmente rapportandosi sempre ad un prezzo maggiormente appetibile (tipico delle vendite coattive) rispetto a quello che può trovare nel libero mercato in cui non vi è assoluta necessità di vendere nell'immediato a prezzi bassi.

La valutazione che segue tiene conto dei seguenti criteri di base:

1) La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne (Superficie Lorda Coperta - SLC) considerate fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Per le murature di confine con altre proprietà' lo spessore massimo considerato è pari a cm. 30.

Per le pertinenze accessorie quali ad esempio terrazze, loggiati, aree scoperte a giardino e posti auto, sono stati utilizzati dei coefficienti correttivi (indici mercantili) al fine di equipararli alla superficie dell'immobile principale.

2) Il prezzo unitario da applicare alla superficie commerciale calcolata come indicato al punto 1, è stato determinato sulla base di medie ponderate, attenendosi prevalentemente ai parametri economici desunti dal mercato reale, ossia desunti dagli annunci di vendita immobiliare aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili.

3) E' stato preso in esame lo stato di conformità alla luce della documentazione reperita presso i competenti uffici pubblici, valutando singolarmente le eventuali discrepanze e/o difformità in funzione dei meccanismi applicabili e delle spese eventualmente occorrenti per l'approntamento delle eventuali pratiche di sanatoria.

Nel nostro caso specifico le problematiche sono abbastanza lievi e non è necessario presentare pratiche edilizie, quanto piuttosto rimuovere arredi e sanitati da ambienti che non sono legittimati per la residenza stabile.

4) Si è anche tenuto conto dello stato di possesso degli immobili, valutando la presenza di contratti esistenti opponibili alla procedura.

In tal senso è stato applicato un abbattimento del valore

Parametrato e diversificato tendendo conto della durata naturale del contratto.

._°_°_°_°_°_°_°_

Infine, al valore di stima ottenuto in funzione dei suddetti parametri/criteri, è stato applicato abbattimento forfettario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante anche la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonchè per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze di prezzo tra una vendita nel libero mercato e una vendita coattiva.

La stima prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico-ambientale, la presenza o meno di infrastrutture e servizi, nonchè i prezzi medi normalmente applicati o applicabili per compravendite immobiliari aventi per oggetto immobili simili a quelli dell'odierna stima.

._°_°_°_°_°_°_°_

**** Superfici commerciali e stima ****

Ancorchè negli immobili residenziali le finiture e rifinite siano state particolarmente curate in sede di realizzazione, siamo comunque in presenza di immobili ordinari.

Il compendio, come già chiarito in sede di verifica dei titoli edilizi, è alquanto recente e si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

La sua collocazione un po' periferica ed il contesto abbastanza circoscritto, penalizzano un po' le dotazioni accessorie.

Si procede adesso al calcolo analitico delle superfici commerciali determinate con i criteri sopra elencati, e più precisamente:

Appartamento- particella 660, subalterno 08.

Posto auto scoperto – particella 660 sub. 13.

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<i>Superficie Lorda (mq.)</i>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<i>Superficie Commerc. (Mq.)</i>
Piano terra (abitazione)	78,00	1,00	78,00
Piano terra (loggiato)	33,00	0,30	9,90

Piano terra (resede)	135,00	0,05	6,75
Piano terra (posto auto)	13,00	0,25	3,25
Totale superficie			97,90

._°_°_°_°_°_°_°_

Appartamento- particella 660, subalterno 11.

Posto auto scoperta – particella 660 subalterno 17

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano primo (abitazione)	61,60	1,00	61,60
Piano primo (loggiato)	26,40	0,30	7,92
Piano secondo (soffitte)	64,30	0,55	35,37
Piano secondo (terrazze)	40,20	0,20	8,04
Piano terra (posto auto)	13,00	0,25	3,25
Totale superficie			116,18

._°_°_°_°_°_°_°_

Posti auto scoperto particella 660, subalterno 20

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (p. auto sub. 20)	17,00	1,00	17,00
Totale superficie			17,00

._°_°_°_°_°_°_°_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Appartamento con posto auto - particella 660, subalterni 08 e 13.

mq. 97,90 x Euro 1.400,00/mq. = Euro 137.060,00

Appartamento con posto auto - particella 660, subalterno 11 e 17.

mq. 116,18 x Euro 1.400,00/mq. = Euro 162.652,00

Posto auto scoperto - particella 660, subalterno 20.

Mq. 17,00 x Euro 420,00/mq. = Euro 7.140,00.

°°_°_°_°_°_°_°_

Considerato che entrambi gli alloggi e due dei tre posti auto sono attualmente assoggettati a due diversi contratti di locazione registrati in un periodo antecedente all'odierno pignoramento, i valori sopra determinati, vengono abbattuti del 3% e del 4% in considerazione della durata dei due diversi contratti.

Il valore rettificato è pertanto il seguente:

Appartamento con posto auto- particella 660, subalterni 08 e 13.

Euro 137.060,00 – (Euro 137.060,00 x 3%) = Euro 132.948,20.

Appartamento con posto auto particella 660, subalterni 11 e 17.

Euro 162.652,00 – (Euro 162.652,00 x 4%) = Euro 156.145,92

Infine, viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la nota differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:***Appartamento e posto auto- particella 660, subalterni 08 e 13.***

Euro 132.948,20 – (Euro 132.948,20 x 15%) = Euro 113.005,97 *che si arrotonda per difetto in Euro 113.000,00.*

Appartamento e posto auto particella 660, subalterni 11 e 17.

Euro 156.145,92 – (Euro 156.145,92 x 15%) = Euro 132.724,03 *che si arrotonda per difetto in Euro 132.700,00.*

Posto auto - particella 660, subalterno 20

Euro 7.140,00 – (Euro 7.140,00 x 15%) = Euro 6.069,00 *che si arrotonda per difetto in Euro 6.060,00.*

direzione del valico dello Scopetone, da cui poi si prosegue in direzione di Palazzo del Pero ed Anghiari.

Percorsa Via Anconetana fino alla fine, e poco prima di imboccare la salita che immette nel valico dello Scopetone, alla nostra destra, in prossimità di una pizzeria si scorge un robusto cancello metallico di tipo carrabile sorretto da colonne, a cui è affiancato un piccolo cancello metallico pedonale.

Oltre ai cancelli sviluppa un resede (che funge da accesso), a lato del quale si sviluppa il fabbricato di Via Anconetana n. 206 in cui ricadono le porzioni abitative oggetto dell'odierna procedura.

Come indicato nella sezione relativa ai precedenti edilizi, la costruzione dell'edificio è iniziata nel 2008 e si è conclusa nel 2012 con il deposito di variante finale e attestazione di abitabilità.

Come si evince da corredo fotografico di riferimento, si tratta di una palazzina distribuita su tre livelli fuori terra, e in cui coesistono varie unità immobiliari a destinazione residenziale, parte della quali dotate di pertinenze private ad uso giardino.

La struttura in elevazione è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a padiglione) sono stati realizzati con orditura lignea e pianelle in laterizio.

L'involucro edilizio si trova in buone condizioni di manutenzione generale, ancorchè siano necessari interventi di manutenzione sulle facciate, stante la presenza di degradi ed ammaloramenti localizzati.

Esternamente al fabbricato si sviluppa ampio piazzale lastricato con mattonelle autobloccanti, in cui sono stati ricavati dei posti auto scoperti destinati prevalentemente alle abitazioni della palazzina.

°°_°_°_°_°_

L'abitazione situata al piano terra (particella 660 sub. 8) è formata da un ambiente adibito a soggiorno-cucina, con due camere da letto, altrettanti bagni e piccolo disimpegno centrale.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 64,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Completano la consistenza immobiliare due loggiati esterni per ulteriori mq. 33,00 di superficie calpestabile, nonché porzioni di resede sistemato a giardino per complessivi mq. 135,00 dal quale avviene l'accesso.

All'abitazione è abbinato un posto auto scoperto di circa mq. 13,00 (particella 660 sub. 13) che ricade proprio all'interno della recinzione perimetrale che delimita e circonda le aree scoperte private dell'appartamento.

._°_°_°_°_°_°_°_°_

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

Solo in alcuni punti nell'ambiente destinato a cucina, sono affiorare delle tracce di condensa, verosimilmente per scarsa o inadeguata ventilazione interna.

I soffitti interpiano, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pannello in laterizio sabbiato e lasciati a faccia a vista.

La pavimentazione presente nei vani principali è di tipo misto.

Nella zona soggiorno-cucina è presente una pavimentazione in monocottura, mentre nel disimpegno della zona notte e nelle due camere da letto è presente una pavimentazione in listoni di parquet.

Nei bagni è presente una pavimentazione in materiale ceramico, con rivestimenti a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta per la produzione di acqua calda , e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

All'interno della camera matrimoniale è stato montato un condizionatore.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi buono.

._°_°_°_°_°_°_°_.

CONFORMITA':

Ambito catastale – Sia per la porzione abitativa, sia per il posto auto, le planimetrie catastali in atti corrispondono con lo stato dei luoghi.

Ambito edilizio – Sia per la pozione abitativa, sia per il posto auto, sussiste corrispondenza tra la rappresentazione grafica contenuta negli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi.

._°_°_°_°_°_°_°_.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La porzione abitativa ricade in classe B, in virtù di APE n. 0001003806 del 10 Marzo 2026.

._°_°_°_°_°_°_°_.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli immobili sono attualmente assoggetti ad un contratto di locazione quadriennale opponibile alla procedura, con prossima scadenza prevista per il 30 Settembre 2026.

Per quanto accertato, nell'edificio dove ricadono gli immobili è costituito condominio, e sussistono degli insoluti per complessivi Euro 2.659,99.

._°_°_°_°_°_°_°_.

STIMA PER VENDITA COATTIVA:

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 113.000,00.**

._°_°_°_°_°_°_°_.

*** Lotto 02 ***

Piena proprietà di appartamento corredato di due posti auto scoperti, in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.206.

CATASTO:

Le unità immobiliari che formato il lotto sono attualmente censite al catasto fabbricati, e sono così identificate:

Appartamento - *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 11*, categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 98, rendita catastale definitiva Euro 313,75.

°°_°_°_°_°_°_°_

Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 17*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

°°_°_°_°_°_°_°_

Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 20*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17, rendita catastale definitiva Euro 30,73.

°°_°_°_°_°_°_°_

Sono altresì presenti delle parti a comune, e più esattamente:

Resede - *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 01*, classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 660.

°°_°_°_°_°_°_°_

Vialetto di accesso e scale - *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 04*, classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 10 e 11 della particella 660.

°°_°_°_°_°_°_°_

DESCRIZIONE:

L'appartamento ed il posto auto che si collocano all'interno di un compendio residenziale dove coesistono altre proprietà.

A livello territoriale, il compendio si colloca in posizione abbastanza decentrata rispetto all'abitato di Arezzo, ed è raggiungibile percorrendo la Via Anconetana in direzione del valico dello Scopetone, da cui poi si prosegue in direzione di Palazzo del Pero ed Anghiari.

Percorsa Via Anconetana fino alla fine, e poco prima di imboccare la salita che immette nel valico dello Scopetone, alla nostra destra, in prossimità di una pizzeria si scorge un robusto cancello metallico di tipo carrabile sorretto da colonne, a cui è affiancato un piccolo cancello metallico pedonale.

Oltre ai cancelli sviluppa un resede (che funge da accesso), a lato del quale si sviluppa il fabbricato di Via Anconetana n. 206 in cui ricadono le porzioni abitative oggetto dell'odierna procedura.

Come indicato nella sezione relativa ai precedenti edilizi, la costruzione dell'edificio è iniziata nel 2008 e si è conclusa nel 2012 con il deposito di variante finale e attestazione di abitabilità.

Come si evince da corredo fotografico di riferimento, si tratta di una palazzina distribuita su tre livelli fuori terra, e in cui coesistono varie unità immobiliari a destinazione residenziale, parte della quali dotate di pertinenze private ad uso giardino.

La struttura in elevazione è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a padiglione) sono stati realizzati con orditura lignea e pianelle in laterizio.

L'involucro edilizio si trova in buone condizioni di manutenzione generale, ancorchè siano necessari interventi di manutenzione sulle facciate, stante la presenza di degradi ed ammaloramenti localizzati.

Esternamente al fabbricato si sviluppa ampio piazzale lastricato con mattonelle autobloccanti, in cui sono stati ricavati dei posti auto scoperti destinati prevalentemente alle abitazioni della palazzina.

°°_°_°_°_°_

L'abitazione è dislocata al piano primo ed è dotata di locali accessori al piano sottotetto.

L'accesso avviene transitando dal piazzale condominiale, per poi imboccare un vialetto pedonale che conduce ad un corpo scala esterno.

Percorsa la scala fino al pianerottolo del piano primo, il primo portoncino che troviamo alla nostra sinistra è quello che consente l'accesso all'appartamento.

La porzione ad un uso residenziale si trova al piano primo e comprende un ampio soggiorno, con adiacente cucina e piccolo bagno di servizio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 47,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Dalla cucina si accede a una terrazza/loggiato che è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 26,00 circa.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pannelle in leterizio sabbiato e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente negli ambienti principali e nel bagno è formata da listoni di parquet.

Nel bagno è presente un rivestimento a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta per la produzione

di acqua calda situata in una nicchia nella terrazza del piano sottotetto , e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Lo stato manutentivo generale è buono.

°°_°_°_°_°_

I locali sottotetto sono raggiungibili mediante scala di collegamento in acciaio con scalini formati da lastre marmo, che si diparte lateralmente dal vano soggiorno.

Il sottotetto, arredato ed allestito per finalità abitative, è composto da quattro ambienti principali (due dei quali utilizzati come camere da letto) e da un WC (a cui si affianca un ulteriore bagno ricavato all'interno di un vano urbanisticamente classificato come lavanderia).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq.47,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,05 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 3,00 nella zona di colmo.

Completano la consistenza immobiliare tre terrazze a vasca ed una terrazza a livello, che nell'insieme sono contraddistinte da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 40,00.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano e quello di copertura, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pannelli in laterizio sabbiato e lasciati a faccia a vista.

La pavimentazione presente nella totalità degli ambienti (bagni compresi) è listoni di parquet.

Nei due bagni è presente anche un rivestimento a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia per la

produzione di acqua calda situata in una nicchia della terrazza a livello , e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Lo stato manutentivo generale è buono.

°°_°_°_°_°_°_

Il compendio comprende anche altri due posti auto scoperti ricavati nel piazzale lastricato adiacente, contraddistinti da un dimensionamento variabile da un minimo di mq. 13,00 fino ad un massimo di mq. 17,00.

Allo stato attuale non è più presente (in quanto scolorita) la segnaletica orizzontale per identificare i predetti posti auto.

Tuttavia la loro conformazione e posizione è facilmente ricostruibile nello stato dei luoghi avvalendosi degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia di variante finale.

°°_°_°_°_°_°_

CONFORMITA':

Ambito catastale

Appartamento – Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti, ancorchè due ambienti del piano primo abbiano la destinazione d'uso invertita nello stato dei luoghi.

Non corrisponde la destinazione dei locali sottotetto ai quali è stata impropriamente conferita una destinazione residenziale.

Occorre rimuovere gli arredi che facciano intendere l'uso residenziale del sottotetto, nonchè e alcuni sanitari all'interno di un vano impropriamente allestito a bagno.

Posti auto scoperti – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

°°_°_°_°_°_°_

Ambito edilizio

Appartamento – Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio, ancorchè due ambienti del piano primo abbiano la destinazione d'uso invertita.

Non corrisponde la destinazione conferita ai sottotetto, da cui andranno rimossi gli arredi e alcuni sanitari per ripristinare lo stato legittimo.

Posti auto scoperti – Vi è corrispondenza edilizia.

°°_°_°_°_°_°_°_

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La porzione abitativa ricade in classe D, in virtù di APE del 06 Novembre 2017.

Dal momento che l'Attestato di Prestazione energetica ha valenza decennale, questo significa che il 06 Novembre 2027 andrà nuovamente predisposto un nuovo APE aggiornato.

°°_°_°_°_°_°_°_

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'appartamento e uno dei posti auto sono attualmente assoggetti a un contratto di locazione quadriennale opponibile alla procedura, con prossima scadenza per la data 14 Novembre 2029.

Per quanto accertato, nell'edificio dove ricadono gli immobili è costituito condominio, e sussistono degli insoluti ad oggi pari a Euro 3.490,03.

°°_°_°_°_°_°_°_

STIMA PER VENDITA COATTIVA:

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 138.760,00.**

°°_°_°_°_°_°_°_

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 31 Luglio 2026

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01 - Documentazione fotografica del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.

Allegato 02 - Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.

Allegato 03 - Fascicolo catastale del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento, contenente certificati castali, planimetrie, elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni ed estratto di mappa aggiornato.

Allegato 04-01 – Fascicolo edilizio – prima parte.

Allegato 04-02 – Fascicolo edilizio – seconda parte.

Allegato 05 – Titoli di provenienza con cui si è formata la proprietà del debitore.

Allegato 06 – Visure della Conservatoria RR.II. con gravami pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni).

Allegato 07 – Servitù costituita (nota di trascrizione con descrizione della modalità di esercizio).

Allegato 08 – Contratti di locazione attualmente esistenti.

Allegato 09 – Fascicolo condominiale, contenente regolamento, tabelle e bilanci.

Allegato 10 – Attestati di prestazione energetica (APE) per le due porzioni immobiliari identificate dalla particella 660 subalterni 8 e 11.

Allegato 11 – Visura camerale della Società Martini Srl in liquidazione.

Allegato 12 – Attestazioni di notifica della perizia alle parti.

Allegato 13 – Perizia in formato privacy.

Allegato 14 – Corredo fotografico in formato privacy.

Allegato 15 – Elaborato grafico in formato privacy.