

TRIBUNALE CIVILE di XXXXXX
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. XXX/XXXX



GIUDICE Delegato:

Dott.ssa XXXXX X XXXXX

PERITO:

Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX

VALUTAZIONE di STIMA

Architetto

XXXXXXXX XXXXXXXX

tel.

XXXXXXXXXXXX -

e-mail :

XXXXXXXX.XXXXXXX@gmail.com

Via XXXXXXXXXXXXX, n. XX, 52100 - XXXXXX -

Pec:

XXXXXXXX.XXXXXXX@archiworldpec.it



TRIBUNALE CIVILE DI XXXXX

All'Ill.ma Dott.ssa XXXXX XXXXX, Giudice DELEGATO

della Esecuzione Immobiliare n. XXX/XXXX

- promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro: XXXXXX XXXXXX

PREMESSO

che con Decreto del giorno 29/12/XXXX la sottoscritta dott. arch. XXXXXXXX XXXXXXXX nata ad XXXXX il XXXXXXXXXXXX, iscritta al n. XX dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di XXXXX, iscritta all'Albo degli XXXXXXXXXXXXX della Provincia di XXXXX al n. XXX, Studio Tecnico in XXXXX, Via XXXXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXXXXXXX, P.i.v.a.: XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX indirizzo pec: XXXXXXXX.XXXXXX@archiworldpec.it, è stata nominata "Esperto per la Valutazione di Stima dei Beni pignorati", che con l'affidamento dell'incarico sono stati posti i Quesiti in risposta ai quali la scrivente rimette la seguente Relazione.

0. **PREMESSA**

I Beni di cui alla Esecuzione n. XXX/XXXX sono costituiti da :

A) - Edificio multipiano sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX XX.

Il Fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed un Piano Seminterrato: Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo. Oltre al Piano Seminterrato.

Esso comprende n. 4 Unità Immobiliari:

- n. 1 Unità Immobiliare Commerciale al Piano Terra/Piano Seminterrato;
- n. 2 Unità Immobiliari residenziali al Piano Secondo;
- n. 1 Unità Immobiliare residenziale al Piano Primo.

Quest'ultima Unità Immobiliare costituisce abitazione dell'esecutato, come



confermato anche dalle certificazioni allegate.

Sono presenti inoltre "Locali" al Piano Seminterrato ai quali non è stato possibile accedere, in primis per mancanza di illuminazione, un resede con accesso indipendente su Via XXXXXXXX XXXXXXXX oltre a locali tecnici.

Le parti comuni non risultano definite catastalmente.

* * * * *

B) - Compendio Immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Tale compendio è costituito da due distinti immobili produttivo/commerciali legati alla lavorazione e commercializzazione di prodotti vinicoli ed affini.

C) - Appezzamenti di terreno di varia "natura e consistenza" posti nel Comune di Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX.

* * * * *

Beni di cui alla lett. A): **compendio immobiliare**

A) Compendio immobiliare costituito da un Edificio a più piani sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX.

A1 Unità immobiliare Commerciale posta al Piano Terra/Piano Seminterrato dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX000, (sub. 5);

A2 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Primo sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, (sub. 1);

A3 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, (sub. 3);

A4 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo, sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, (sub. 4).

I Beni oggetto di Valutazione sono porzione di un unico Edificio posto nel



centro Storico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Ciascun BENE si sviluppa su un unico livello ed ha accesso indipendente: i due appartamenti al Piano Secondo, attualmente, sono comunicanti, quindi in caso di vendita devono essere eseguite opere murarie atte alla vera e propria divisione dei locali (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 5).

I Beni si trovano tutti nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (XXXXXX), in zona centro storico.

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedenti al**



pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell' eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell' art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al Giudice, il quale assegnerà al creditore precedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

Si deposita la Documentazione Ipotecaria composta da:

- *Ispezioni per Nominativo, Note di Trascrizione e Note di Iscrizione,*
(ALLEGATO 8);

* * * * *

Dall'ispezione del ruolo generale informatico degli affari contenziosi civili, presso il Tribunale di XXXXX, Cancelleria Civile, alla data odierna, non risultano giudizi pendenti nei quali siano parte i soggetti indicati.

* * * * *

In base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore ed eseguite sui repertori e sulle note alla data del 6 giugno XXXX dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXX relativamente agli immobili sopra descritti. Abbiamo dunque, (ALLEGATO 7):

A) *RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI – BENI di cui alle lett.: A1-A2-A3-A4*

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati come segue:

- *Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al NCEU F. XX*
- *part. XXX SUB. X CAT. C/1 - part. XXX SUB. X CAT. A/2*



- part. XXX SUB. X CAT. A/2 - part. XXX SUB. X CAT. A/2

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE:

- XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il 5/8/XXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per diritti di 1/1:

Per atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 22/1/XXXX repertorio XXXXX
TRASCRITTO in data 19/2/XXXX reg. part. XXXX
con cui XXXXXX XXXXXX acquistava i diritti di 1/1 dai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 12/6/XXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 25/9/XXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 6/12/XXXX sui seguenti beni siti
in Comune di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX distinti al NCEU F. XX part. XXX sub. X-X-X-X -

C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Atto del Ministero dei Beni Culturali del 27/7/XXXX

TRASCRITTO in data 3/1/XXXX reg. part. XX

Costituzione di vincolo a favore MINISTERO DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

con sede in Roma - contro XXXXXX XXXXXX

Dichiarazione di interesse storico ai sensi degli art. 1 e 2 della legge 1089 del 1/6/1939

dell'immobile denominato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

in TERRANUOVA B.NI al NCEU F. XX part. XXX-XXX e XXX ;

2. Ipoteca LEGALE emessa da XXXXXXXXXXXX XXXXX Spa in data 31/3/XXXXXXXX

repertorio XXX/XXX , Per € 410.026,26 di cui € 205.013,13 di debito

ISCRITTA in data 31/3/XXXX reg. part. XXX

- A favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SPA con sede in XXXXXXXX

- contro XXXXXX XXXXXX



Beni colpiti dall'ipoteca: diritti di 1/1 di piena proprietà' sugli immobili in XXXXXXXXXXXX
al NCEU F. XX part. XXX sub. X-X-X;

3. Ipoteca GIUDIZIALE in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di
XXXXXXXXXX in data 10/2/XXXX repertorio XXXX/XXXX

per € 665.000,00 di cui € 578.199,98 debito ISCRITTA in data 5/3/XXXX al reg. part. XXX

- a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX

- contro XXXXXXXX XXXXXXXX

Beni colpiti dall'ipoteca: diritti di 1/1 di piena proprietà' sugli immobili in XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX distinti al NCT F. XX part. XXX sub. X-X-X-X ;

4. Pignoramento IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di
XXXXXX in data 29/7/XXXX repertorio XXXX/XXXX

TRASCritto in data 4/9/XXXX reg. paXXXX

- a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX

- contro XXXXXXXX XXXXXXXX

Beni colpiti dall'ipoteca: diritti di 1/1 di piena proprietà' sugli immobili in XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX distinti al NCEU F. XX part. XXX sub. X-X-X-X;

D) EVENTUALI OSSERVAZIONI PER DISCORDANZE CATASTALI O IPOTECARIE:

Non ci sono osservazioni.

Si allega copia note e Ispezioni Ipotecarie, (ALLEGATO 8).

* * * * *

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

2.1) Si è provveduto ad acquisire, (ALLEGATO 7):



- Si è provveduto ad acquisire inoltre, ([ALLEGATO 2](#)):

- a.1) - Estratto di mappa; - a.2) - Planimetrie;
- a.3) - Visure Storiche; - a.4) - Visure Confinanti.

* * * * *

2.2.A) I Beni di cui alle lett. [A1](#)), [A2](#), [A3](#), [A4](#), attualmente, sono intestati catastalmente a :

1. XXXXXX XXXXXX (CFXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (XX) il 05/08/XXXX, dal 22/01/XXXX -
Diritto di: Proprieta' per 1/1;

a) La proprietà è perventuta al signor XXXXXX XXXXXX, a seguito:

- SCRITTURA PRIVATA del 22/01/XXXX Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXX (XX) Repertorio n. XXXXX - UR Sede XXXXXXXX (XX) Registrazione n. XX registrato in data 10/02/XXXX –
COMPRAVENDITA –

* * * * *

Si allega copia atto, ([ALLEGATO 7](#)).

* * * * *

3. rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù,



XXXXX in data 29/7/XXXX repertorio XXXXXXXXXXXXX

TRASCRITTO in data 4/9/XXXX reg. part. XXXX

- a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX

- contro XXXXXXX XXXXXXX

Beni colpiti dall'ipoteca: diritti di 1/1 di piena proprietà' sugli immobili in XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX distinti al NCEU F. XX part. XXX sub. XXXXX;

D) EVENTUALI OSSERVAZIONI PER DISCORDANZE CATASTALI O IPOTECARIE:

Non ci sono osservazioni

* * * * *

L'immobile, e quindi tutte le Unità Immobiliari Urbane ivi rappresentate, di cui al Foglio XX, particelle XXX, XXX e XXX, (identificativi catastali anche precedenti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), in cui si trovano i Beni oggetto di Valutazione sono interessati dal decreto di Vincolo ai sensi della Legge 1/06/1939 n. 1089.

... "Il Ministero dei beni Culturali e Ambientali,Decreta:

l'immobile denominato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, meglio individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetrie catastali e relazione storico-artistica, e' dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1 giugno 1939, n. 1089 e viene, quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa".....

(ALLEGATO 5).

Tale Vincolo è stato trascritto:

- Trascrizione n. XXXX del 03/01/XXXX, Costituzione di vincolo legale (atto del 27/07/XXXX emesso dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali) a favore del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali sede Roma c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a carico di XXXXXXX XXXXXXX. Esso riguarda gli immobili siti in Comune di



XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXX, distinti nel NCEU al Fg. XX mappale
XXX-XXX-XXX.

*Esso costituisce Dichiarazione di particolare interesse storico ai sensi degli
artt. 1 e 2 della legge n. 1089 del 01/06/1939 dell'immobile denominato XXXXXXXX
XXXXXXXXX in Via XXXXXXXX XXXXXXXX nel Comune di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.*

* * * * *

*I Beni sottoposti a Vincolo di cui alla Legge 1089/1939, sono beni per i quali
lo Stato gode di un diritto di prelazione in virtù appunto del Vincolo.*

*In caso di vendita, lo "Stato", deve essere messo nelle condizioni di poter
esercitare tale diritto di prelazione*

*Lo Stato infatti, titolare del diritto di prelazione, può acquistare il Bene alle
stesse condizioni a cui viene venduto, corrispondendone il prezzo.*

Tale prelazione è diversa da qualunque altra.

*Si tratta di una procedura molto particolare che certamente ostacola la
rapidità di una vendita.*

*A tale proposito la scrivente ha inoltrato richiesta scritta via pec alla
competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di
Siena, Grosseto e XXXXX, per avere maggiore contezza della procedura che dovrà
essere adottata per la vendita.*

* * * * *

4. accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi
resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili
al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di
manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia



ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non c'è condominio.

5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- *Non sono emersi diritti di questo tipo durante le indagini.*
- *L'area è gravata da usi civici, (ALLEGATO 5).*

* * * * *

6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita



a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

* * * * *

Le formalità seguenti sono quelle che devono essere cancellate:

- *I.1) - Iscrizione del XXXXXXXXX n. XXX del R.P.,*
- *I.2) - Iscrizione del XXXXXXXXX n. XXX del R.P.*
- *I.1) - Trascrizione del XXXXXXXXX n. XXXX del R.P.*

* * * * *

L'area in cui si trovano i Beni oggetto di Valutazione è interessata dalla presenza di Vincoli:

- *Vincolo di cui alla Legge 01/06/1939 n. 1089 Tutela delle cose di interesse artistico o storici, ovvero BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004, (ALLEGATO 5);*
- *E' presente anche il Vincolo Archeologico;*
- *L'area è gravata da usi civici, (ALLEGATO 5).*

* * * * *

7. descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili



pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

7.A. DESCRIZIONE BENI

I Beni di cui alla Esecuzione n. XXX/XXXX sono costituiti da:

A1 Unità immobiliare Commerciale -Non residenziale, posta al Piano Terra dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXX XXXXXXX n. XX, (Piano Terra/1S - sub. 5);

A2 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Primo sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXX XXXXXXX n. XX, (Piano Primo sub. 1);

A3 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXX XXXXXXX n. XX, (Piano Secondo sub. 3);

A4 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo, sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXX XXXXXXX n. XX, (Piano Secondo sub. 4).

I Beni oggetto di Valutazione in particolare sono porzione di un unico Edificio posto nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXX XXXXXXX XX, (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 3).

Il compendio di cui sono porzione le due Unità Immobiliari è posto in zona centrale, a poche centinaia di metri dalla XXXXXX principale e dalla Sede dell'Amministrazione comunale di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

L'edificio è molto interessante sotto l'aspetto storico artistico, tanto che nell'anno XXXX, in data XXXXXXX, il Ministero per i beni Culturali e Ambientali, attraverso l'allora Soprintendenza per i Beni Architettonici Artistici e Storici –



XXXXX, nella persona del Soprintendente Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, apposerò il Vincolo di cui alla Legge 1089/1939.

L'immobile meglio conosciuto come "XXXXXXXXXXXXXXXXX", posto all'incrocio di Via XXXXXXXX XXXXXXXX con Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX/Via XXXXXXXX, ha dunque particolare interesse storico artistico ai sensi della Legge 1089 del 1939.

L'immobile, è stato realizzato in un periodo di gran lunga antecedente all'anno 1967: la datazione però non è certa, come non sono certe le sue caratteristiche architettonico-distributive. Comunque in periodo post bellico risulta essere stato ricostruito o parzialmente ricostruito, come risulta dalle tavole presenti presso il Comune di XXXXXXXXXXXX. Restano comunque nell'edificio, sia all'esterno che all'interno segni inequivocabili di un passato glorioso, anche se sono attualmente abbastanza "sbiaditi".

La mancanza di manutenzione ed anche lo stato di abbandono in cui versano le Unità immobiliari che costituiscono XXXXXXXXXXXX, sono evidenti.

Esternamente gli intonaci si presentano in parte lacunosi e/o cadenti, così come le tinteggiature ed anche gli infissi, in particolare i meccanismi di oscuramento rappresentati dalle persiane, le cui condizioni sono assai precarie. Anche l'interno, soprattutto a livello dei servizi igienico-sanitari, assai vetusti, e per infiltrazioni di acqua e muffe presenti in vari locali.

Queste problematiche sono solo in parte compensate, se così si può dire, dalla presenza di bei camini, di soffitti lignei .

L'immobile è pressochè inutilizzato o comunque poco utilizzato, rispetto alle effettive dimensioni visto che l'unica Unità Immobiliare occupata è la residenza del proprietario che non la utilizza nemmeno completamente nella sua interezza.



La corte è occupata da fosse biologiche e/o da sottoservizi a comuni a tutto il fabbricato. La tettoia presente nelle planimetrie catastali è esistente solo per i vecchi pilastri che sono rimasti in piedi: la copertura non c'è più. Spontaneamente è nato un prato di erbe infestanti.

L'accesso all'edificio avviene da Via XXXXXXXX XXXXXXXX tramite un "portone in legno: all'interno il corridoio di accesso presenta una bella pavimentazione in pietra probabilmente originale, che continua anche nella corte attigua.

Altro ingresso all'immobile, è costituito dall'ampio portone sempre ligneo dal quale, sempre da Via XXXXXXXX, si accede alla corte, attualmente collegata alla Unità Immobiliare posta al Piano Terra, (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

La copertura è in tegole e coppi.

Gli esterni sono tinteggiati, gli infissi sono di legno, le finestre hanno meccanismi di oscuramento del tipo persiane, in legno di colore grigio, non sempre presenti (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

- Beni di cui alla lett. A1, superficie lorda totale pari a circa 160 mq. (sub. 5);
- Beni di cui alla lett. A2, superficie lorda totale pari a circa 230 mq. (sub. 2);
- Beni di cui alla lett. A3, superficie lorda totale pari a circa 140 mq. (sub. 3);
- Beni di cui alla lett. A4, superficie lorda totale pari a circa 90 mq. (sub. 4).

L'altezza interna dei vani è pari a circa:

ml. 3.30 al Piano Terra e variabile al Piano Seminterrato da ml. 2.40 circa a ml. 2.70. Il Piano Primo ha un'altezza pari a circa ml. 4,20 ed il Piano Secondo ha un'altezza pari a circa ml. 3.60.

* * * * *

Il primo sopralluogo è stato effettuato il giorno 04/05/2021.



Successivamente sono stati fatti altri sopralluoghi.

Esso è stato effettuato insieme al Dott. XXXXXXXXXXXX, in rappresentanza dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXX, custode. Tramite questo sopralluogo e quelli successivi, lo scrivente CTU, effettuati sia internamente che esternamente presso i Beni oggetto di Valutazione, ha potuto accertare le specifiche caratteristiche, le condizioni di utilizzo, la localizzazione, compiere indagini e verifiche conoscitive, al fine di esprimere una giusta valutazione. Oltre che effettuare rilievi geometrici per le verifiche catastali e di conformità, da confrontare con le risultanze degli accessi presso gli Archivi comunali. (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

* * * * *

Sono stati effettuati vari sopralluoghi, sia internamente che esternamente, presso i Beni oggetto di Stima, per accertarne le specifiche caratteristiche, le condizioni di utilizzo, la localizzazione, per svolgere indagini e verifiche conoscitive, al fine di esprimere una giusta valutazione. Oltre che per effettuare rilievi geometrici per le verifiche catastali e di conformità (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

AI Unità immobiliare Non residenziale, posta al Piano Terra dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX - Via XXXXXXX XXXXXXX n. XX, (sub. 5); (ALLEGATO 2).

In seguito a ciò si può affermare che il Bene oggetto di Stima, (Subalterno 5) di cui alla lett. **AI.**, nella sua configurazione attuale, risulta composto, al Piano Terra da:

- | | | |
|------------|-------------------------------|------|
| - Locale 1 | della superficie di circa mq. | 64,3 |
| - Locale 2 | della superficie di circa mq. | 61,6 |

per una superficie lorda totale della Unità immobiliare pari a circa 160 mq..



A questi si aggiungono i locali posti al Piano Seminterrato (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

La planimetria catastale della Unità Immobiliare urbana di cui alla lett. A1, comprende anche un cortile con accesso diretto su Via XXXXXXXX XXXXXXXX. All'interno del cortile sono presenti locali tecnici, anche interrati comuni a tutto il fabbricato.

Il cortile ha una superficie pari a circa mq. 180 mq..

* * * * *

A2 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Primo sito nel Comune di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX,(sub. 1), (ALLEGATO 2).

In seguito a ciò si può affermare che il Bene oggetto di Stima, (Subalterno 1) di cui alla lett. A2., nella sua configurazione attuale, risulta composto, al Piano Primo da:

- | | | | |
|------------------------|---------------------------|-----|------|
| - 3. camera1 | della superficie di circa | mq. | 28,2 |
| - 5. camera2 | della superficie di circa | mq. | 29 |
| - 4. soggiorno | della superficie di circa | mq. | 28,7 |
| - 2.cucina pranzo | della superficie di circa | mq. | 33,6 |
| - 1. studio/ingresso | della superficie di circa | mq. | 19,6 |
| - 6. camera 3 | della superficie di circa | mq. | 19,3 |
| - 7. cucina | della superficie di circa | mq. | 8,9 |
| - 8. Bagno e antibagno | | | |
| - 9. "wc" | | | |

per una superficie lorda totale dell'appartamento pari a circa 230 mq..

Va detto che il locale denominato "wc" è costituito da uno "spazio" ricavato nello spessore della muratura la cui larghezza non raggiunge i 60 cm.. Tale "spazio" non



è da ritenersi un servizio igienico né tantomeno un bagno secondo le vigenti normative igienico sanitarie. Esso è comunque riportato nella planimetria catastale.

* * * * *

A3 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo sito nel Comune di
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX, (sub. 3);

In seguito a ciò si può affermare che il Bene oggetto di Stima, (Subalterno
3) di cui alla lett. A3., nella sua configurazione attuale, risulta composto, al Piano
Secondo da:

- servizio igienico	della superficie di circa	mq.	7
- camera1	della superficie di circa	mq.	19,2
- cucina pranzo	della superficie di circa	mq.	36
- soggiorno	della superficie di circa	mq.	20
- camera2	della superficie di circa	mq.	23

per una superficie lorda totale dell'appartamento pari a circa 140 mq...

A4 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo, sito nel Comune di
XXXXXXXXXX XXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX, (Piano Secondo sub. 4).

In seguito a ciò si può affermare che il Bene oggetto di Stima, (Subalterno
4) di cui alla lett. A4, nella sua configurazione attuale, risulta composto, al Piano
Secondo da:

- camera1	della superficie di circa	mq.	20
- camera2	della superficie di circa	mq.	14
- servizio igienico	della superficie di circa	mq.	4,5
- soffitta	della superficie di circa	mq.	28,7
- cucina	della superficie di circa	mq.	8,2

per una superficie lorda totale dell'appartamento pari a circa 90,00 mq...



Ricapitolando abbiamo che la superficie lorda di ciascuna Unità immobiliare, leggermente diminuita per l'alto spessore delle murature esterne, è. Per i:

- Beni di cui alla lett. **A1**, superficie lorda totale pari a circa 160 mq. (sub. 5);
- Beni di cui alla lett. **A2**, superficie lorda totale pari a circa 230 mq. (sub. 2);
- Beni di cui alla lett. **A3**, superficie lorda totale pari a circa 140 mq. (sub. 3);
- Beni di cui alla lett. **A4**, superficie lorda totale pari a circa 90 mq. (sub. 4).

* * * * *

7.B IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

I Beni di cui alla lett. **A.**, alla data odierna, sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di XXXXX Sezione Urbana A, (Codice XXXX), e sono Identificati come di seguito indicato, (**ALLEGATO 2**).

La Unità Immobiliare di cui alla lett. **A1**. risulta così identificata:

7.B.A1 - Catasto Fabbricati: Dati identificativi: Comune di XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX (XXXX) (XX) Foglio XX Particella XXX Subalterno X Classamento:
Rendita: Euro 2.517,83 - Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 176 M2 Foglio XX
Particella XXX Subalterno X - Indirizzo: VIA XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX
Piano T/1S - Dati di superficie: Totale: 199 m2;

7.B.A2 - Catasto Fabbricati: Dati identificativi: Comune di XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX (XXXX) (XX) Foglio XX Particella XXX Subalterno X Classamento:
Rendita: Euro 475,14 - Rendita: Lire 920.000 - Categoria A/2a), Classe 3,
Consistenza 8 vani Foglio XX Particella XXX Subalterno X - Indirizzo: VIA
XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX - Piano X - Dati di superficie: Totale: 231 m2 Totale
escluse aree scoperte: 228 m2;

7.B.A3 - Catasto Fabbricati: Dati identificativi: Comune di XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX (XXXX) (XX) Foglio XX Particella XXX Subalterno X Classamento:



Rendita: Euro 326,66 - Rendita: Lire 632,500 - Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani Foglio XX Particella XXX Subalterno X - Piano 2 - Indirizzo: VIA XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX; Dati di superficie: Totale: 127 m2 Totale escluse aree scoperte: 127 m2;

7.B.A4 - Catasto Fabbricati: Dati identificativi: Comune di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (XXXX) (XX) Foglio XX Particella XXX Subalterno X Classamento: Rendita: Euro 296,96 - Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 5 vani Foglio XX Particella XXX Subalterno X - Indirizzo: VIA XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX Piano 2 - Dati di superficie: Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte: 111 m2.

7.B.A1-A2-A3-A4 *INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:*

I Beni di cui alle lett. **A1-A2-A3-A4**, attualmente, sono così intestati catastalmente:

1. XXXXXXX XXXXXXX (CFXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
nato a XXXXXXX (AR) il 05/08/XXXX- Diritto di: Proprieta' per 1/1.

* * * * *

7.B.3 *CONFINI CATASTALI:*

L'immobile nel suo complesso confina con (**ALLEGATO 2**):

- VIA XXXXXXXX XXXXXXXX , da un lato,
- Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da un lato;
- Via XXXXXXX da un lato Via XXXXXXX o XXXXXXXXXXXX).

Il quarto lato confina con un Edificio identificato catastalmente al Foglio XXX plla XXX, probabile XXXXXXXXXXXX.

7.C *ACCESSO:*

I Beni oggetto della presente Stima si trovano nel Comune di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX XX, a due passi dalla Sede Comunale,



(ALLEGATI FOTOGRAFICO e 6).

Partendo da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si attraversa, e si supera Via XXXXXX (o XXXXXXXXXXX): la prossima strada che si incontra è Via XXXXXXX XXXXXXX. Si percorre fino all'incrocio: l'edificio in cui si trovano i Beni oggetto di Valutazione è posto all'incrocio con Via XXXXXXX, Via XXXXXXX n. XX,

(ALLEGATO 6).

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione Attuale dei Beni corrisponde a quella contenuta nei pignoramenti nn. XXXX e XXXX dell'anno XXXX .

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

La planimetria catastale dei Beni oggetto di valutazione non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, (ALLEGATO 2).

Le difformità rilevate sono dovute a:



- *piccoli spostamenti murature interne, di porte e finestre oltre che, per la rappresentazione della Tettoia al Piano Terra, tettoia di cui al momento sono presenti solo tre pilastri. Il Piano Secondo inoltre risulta composto da due Unità Immobiliari che sono comunicanti.*

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

Lo Strumento Urbanistico vigente, il Regolamento Urbanistico del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, individua i Beni oggetto della presente Valutazione, in:

- ZONA A MATRICE STORICA "ZONA A" + VIABILITÀ + BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004 + AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica, (ALLEGATO 3).

* * * * *

11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da



corrispondere;

11.0. CONFORMITA' – TITOLI AUTORIZZATIVI :

La scrivente, al fine di verificare la conformità dei Beni oggetto della presente Stima ai Titoli rilasciati, ha effettuato ricerche presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie e presso l'Archivio Storico del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, consultando le Pratiche Edilizie e gli allegati Titoli Autorizzativi come di seguito elencati, (ALLEGATO 4):

- **PRATICA EDILIZIA XXX/XXXX DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA**

Nell'anno XXXX, venne presentata dall'architetto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Domanda di Concessione in Sanatoria per l'immobile posto in Via XXXXXXXX XXXXXXXX, allora di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

La Domanda prevedeva tra l'altro, la Sanatoria relativamente:

- al cambio d'uso da agricolo a negozio, al Piano Terra e Piano Scantinato, per una superficie pari a mq. 135,11 per il Piano Scantinato e per una superficie pari a mq. 185,99 per il Piano Terra;
- alla suddivisione in due appartamenti del Piano Secondo per una superficie totale pari a mq. 198,65;
- alla realizzazione di una Tettoia per il deposito di materiale per il negozio, delle dimensioni pari a ml. 12,77 x 4,60, pari a mq. 58,74.

A tale Pratica venne rilasciata *Concessione Edilizia in Sanatoria* il 18/04/1989.

- **PRATICA EDILIZIA XXX/XXXX DEL 10/06/XXXX AUTORIZZAZIONE N. XXX/XX**

Tale Pratica è relativa alla realizzazione di Opere di Restauro e risanamento Conservativo, oltre che alla realizzazione di una scala esterna, nella corte su edificio denominato XXXXXXXXXXX XXXXXXX.



....”I lavori a progetto consistono principalmente nella realizzazione di una scala esterna, di una tettoia e in opere di restauro e risanamento conservativo (facciate, tetto) e formazione di n.2 servizi igienici con conseguente spostamento e nuova realizzazione di fosse biologiche.

La scala esterna viene localizzata nel cortile interno previa demolizione di superfetazioni esistenti (deposito gasolio e tettoia) e servirà di accesso indipendente alle due unità immobiliari al piano secondo .

Essa sarà realizzata con struttura completamente in acciaio zincato successivamente tinteggiato verde scuro con travi volutamente "iperdimensionate " onde evidenziare l'attualità dell'intervento che dovrà essere per tutti ed in ogni momento chiaramente databile; le relative pianerelle saranno realizzate in lamiera grecata e la ringhiera in elementi tubolari di acciaio.

L'accesso a tale scala sarà da via XXXXXXXX previa formazione di una porta di accesso ricavata nel muro di recinzione delimitante il cortile; essa sarà in legno di castagno di disegno lineare ad una anta e tinteggiato verde scuro come la scala e la tettoia.

Per quanto riguarda i lavori interni essi sono costituiti dalla realizzazione di un nuovo bagno in una delle due unità immobiliari al piano secondo e dalla realizzazione di ampliamento del bagno esistente al piano primo con le conseguenti opere di adeguamento impianti e di rifiniture e completamento”....

La Concessione edilizia per la esecuzione di tali opere non venne rilasciata!

- [PRATICA EDILIZIA XXX/XXXX DEL 10/06/XXXX AUTORIZZAZIONE N. XXXXXX](#)
- Tale Pratica è relativa alla realizzazione di Opere di Restauro e risanamento Conservativo, su edificio denominato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

“I lavori a progetto consistono in opere di restauro delle falde di copertura e della gronda e nel rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne”... In particolare :



...”Più precisamente essi consistono in:

- *Sostituzione delle parti in legname e laterizio irrecuperabili delle falde di copertura e della gronda.*

Demolizione di intonaci esistenti e loro rifacimento previo arriccio in malta di calce e velo in calce aerea.

- *Tinteggiatura delle facciate esterne con esclusione di tutte le parti lapidee previa esecuzione delle campionature per la scelta della colorazione come da indicazioni della Soprintendenza, eseguita con latte di calce e terre coloranti.*
- *Realizzazione di canali di gronda e calate pluviali in rame.*
- *Tali lavori si rendono urgenti e indispensabili in seguito al crollo di parte di gronda su lato via Mazzini con distacco di parti di intonaco dai fronti”.*

A tale richiesta. Viene rilasciata Autorizzazione n. xxx/xx in data 10/06/xxxx.

* * * * *

11.1 CONFORMITA' - DIFFORMITA' - SANATORIE - COSTI:

Si riscontrano internamente ai fabbricati piccole difformità per le quali non vi è rispondenza esatta con lo Stato Autorizzato dell'ultimo titolo rilasciato (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 2), corrispondenti a piccoli spostamenti porte e finestre e/o spostamento di pareti interne.

* * * * *

a. La Sanatoria delle difformità riscontrate, di cui alla lett. a., è da richiedere con Accertamento di conformità di cui all'art. 209 L.R. 65/2014, aggiornato con L. R. 47/2021.

- L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale è possibile legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso o in assenza di Scia o in difformità da essa.



- *Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso Permesso in Sanatoria (interventi soggetti a permesso di costruire) che Attestazione di conformità in Sanatoria (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità").*

....“Il rilascio in sanatoria del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I e comunque in misura non inferiore a € 1.000,00.

** * * * **

Il tutto comunque è da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale al momento della eventuale presentazione della Pratica Edilizia.

** * * * **

La completa regolarizzazione delle difformità riscontrate “si attua” anche attraverso la richiesta ed il rilascio della “Compatibilità Paesaggistica”, ai sensi dell’art. 167 del Codice dei Beni Culturali, di cui al D.lgs n. 42 del 22/01/2004.

- *il pagamento delle eventuali sanzioni pecuniarie:*

...”8. Il rilascio del permesso di costruire o dell’attestazione di conformità in sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del codice, è consentito esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall’art. 167 del Codice medesimo”...

Ed inoltre in ottemperanza al dettato dell’art.181 del D.Lgs. 42/2004, che prevede sanzioni amministrative pecuniarie e sanzioni penali,



a seconda della tipologia di abuso e del grado di difformità.

Essendo i Beni sottoposti a tutela la eventuale sanatoria passa attraverso il parere della Soprintendenza.

12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di



categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

I Beni oggetto di Valutazione al momento dei sopralluoghi sono risultati "occupati" dal signor XXXXXX, per quanto riguarda la Unità Immobiliare posta al Piano Primo, e "non occupati", per quanto riguarda tutte le altre Unità Immobiliari, (ALLEGATO 1).

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

Si allegano i documenti estratti dall'Anagrafe - Stato Civile del Comune di XXXXX (ALLEGATO 1).

14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Non è questo il caso.

15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Non ci sono Certificazioni di Conformità relative agli impianti allegate alle Pratiche Edilizie presentate.



16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Ai fini della Valutazione sono stati individuati n. 4 LOTTI:

- *LOTTO N. 1 - Il Lotto n. 1 comprende i Beni di cui alla lett.:*

A1 Unità immobiliare Non residenziale, posta al Piano Terra dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX;

- *Beni di cui alla lett. A1, superficie lorda totale pari a circa 160 mq..*

* * * * *

- *LOTTO N. 2 - Il Lotto n. 2 comprende i Beni di cui alla lett.:*

A2 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Primo sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX;

- *Beni di cui alla lett. A2, superficie lorda totale pari a circa 230 mq..*

* * * * *



- LOTTO N. 3 - Il Lotto n. 3 comprende i Beni di cui alla lett.:

A3 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo sito nel Comune di
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX;

- Beni di cui alla lett. A3, superficie lorda totale pari a circa 140 mq...

* * * * *

- LOTTO N. 4 - Il Lotto n. 4 comprende i Beni di cui alla lett.:

A4 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo, sito nel Comune di
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX.

- Beni di cui alla lett. A4, superficie lorda totale pari a circa 90 mq...

* * * * *

17. determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore



per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il criterio di Stima adottato per la determinazione del più probabile Valore, è stato quello della Comparazione, applicato al mq. di superficie lorda, con Beni di analoghe caratteristiche, posti in zone limitrofe, tenuto conto della localizzazione, della vicinanza alle principali vie di comunicazione, tenuto conto della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso, tenuto conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile; tenuto conto di tutte le problematiche riscontrate, Il tutto confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, al fine di esprimere una giusta Valutazione, verificato con i Valori di vendita degli appartamenti da parte delle Agenzie Immobiliari locali.

* * * * *

17.1) STIMA COMPARATIVA BENI di cui ai vari LOTTI

A) Considerati i movimenti di mercato, tenuto conto della localizzazione e della accessibilità, della vicinanza delle strade principali, della presenza di servizi, della esposizione, delle caratteristiche dimensionali, tenuto conto del livello delle finiture, dello stato di conservazione e della vetustà, tenuto conto della grandezza dei vani, della autonomia e qualità impiantistica, di tutte le problematiche



precedentemente descritte, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quanto oggetto di valutazione, nonché della possibilità di un utilizzo “sic et simpliciter” dei Beni, dello stato di possesso, tenuto conto di quanto precedentemente relazionato, nonché di tutti i fattori necessari, confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, al fine di esprimere una giusta Valutazione, (ALLEGATO 1), il tutto riferito al momento attuale, abbiamo la seguente Valutazione:

A1 LOTTO N. 1

- Il Lotto n. 1 comprende i Beni di cui alla lett.:

A1 Unità immobiliare Non residenziale, posta al Piano Terra dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX;

- Beni di cui alla lett. A1, superficie lorda totale pari a circa 160 mq..

E' parte della Unità Immobiliare anche un cortile con una superficie totale pari a circa mq..

- **LOTTO N. 1 - VALUTAZIONE:**

- **A1. UNITÀ IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE,**

- € (160,00 x 1.800,00) = € 288.000,00

Le valutazioni sono individuate anche con l'ausilio delle Quotazioni Omi, del mercato Immobiliare, (ALLEGATO 1).

- **VALUTAZIONE TOTALE “LOTTO N. 1”:**

A1) **ABITAZIONE VALUTAZIONE:** € 290.000,00

- **VALUTAZIONE TOTALE:** € 290.000,00

Ax) **ABBATTIMENTO FORFETTARIO, pari al 15%:**



Si applica una "riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si applica un abbattimento forfettario pari al 15%. Abbiamo quindi:

$$\text{€ } (290.000,00 \times 15\%) = \text{€ } 43.500,00.$$

$$\text{€ } (290.000,00 - 43.500,00) = \text{€ } 246.500,00$$

Si arrotonda tale valore a € 250.000,00.

VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 1": € 250.000,00.

(diconsi euro 250.000,000), che e' il più probabile valore dei Beni, LOTTO N. 1 di cui alla Esecuzione Immobiliare XXX/XXXX, secondo le risultanze della presente Stima.

VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 1": € 250.000,00.

* * * * *

A2 LOTTO N. 2 - Il Lotto n. 2 comprende i Beni di cui alla lett.:

A2 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Primo sito nel Comune di
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX;

- Beni di cui alla lett. A2, superficie lorda totale pari a circa 230 mq..

- LOTTO N. 2 - VALUTAZIONE:

- A) ABITAZIONE:

$$\text{€ } (230 \times 1.500,00) = \text{€ } 345.000,00$$

Le valutazioni sono individuate anche con l'ausilio delle Quotazioni Omi, del mercato Immobiliare, (ALLEGATO 1).

- VALUTAZIONE TOTALE "LOTTO N. 2":

A2) ABITAZIONE VALUTAZIONE: € 345.000,00

- VALUTAZIONE TOTALE: € 345.000,00

Ax) ABBATTIMENTO FORFETTARIO, pari al 15%:



Si applica una "riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si applica un abbattimento forfettario pari al 15%. Abbiamo quindi:

$$\text{€ } (345.000,00 \times 15\%) = \text{€ } 51.750,00.$$

$$\text{€ } (345.000,00 - 51.750,00) = \text{€ } 293.250,00$$

Si arrotonda tale valore a € 295.000,00.

A2) VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 2": € 295.000,00.

(diconsi euro 295.000,000), che e' il più probabile valore dei Beni, LOTTO N. 2 di cui alla Esecuzione Immobiliare XXX/XXXX, secondo le risultanze della presente Stima.

VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 2": € 295.000,00.

* * * * *

A3 LOTTO N. 3 - Il Lotto n. 3 comprende i Beni di cui alla lett.:

A3 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo sito nel Comune di
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX;

- Beni di cui alla lett. A3, superficie lorda totale pari a circa 140 mq...

- LOTTO N. 3 - VALUTAZIONE:

- A) ABITAZIONE:

$$\text{€ } (140 \times 1.500,00) = \text{€ } 210.000,00$$

Le valutazioni sono individuate anche con l'ausilio delle Quotazioni Omi, del mercato Immobiliare, (ALLEGATO 1).

- VALUTAZIONE TOTALE "LOTTO N. 3":

A3) ABITAZIONE VALUTAZIONE: € 210.000,00

- VALUTAZIONE TOTALE: € 210.000,00

Ax) ABBATTIMENTO FORFETTARIO, pari al 15%:



Si applica una "riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si applica un abbattimento forfettario pari al 15%. Abbiamo quindi:

€ (210.000,00 x 15%) = € 31.500,00.

€ (210.000,00 - 31.500,00) = € 178.500,00

Si arrotonda tale valore a € 180.000,00.

A3) VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 3": € 180.000,00.

(diconsi euro 180.000,000), che e' il più probabile valore dei Beni, LOTTO N. 3 di cui alla Esecuzione Immobiliare XXX/XXXX, secondo le risultanze della presente Stima.

VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 3": € 180.000,00.

* * * * *

A4 LOTTO N. 4 - Il Lotto n. 4 comprende i Beni di cui alla lett.:

A4 Unità Immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo, sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX.

- Beni di cui alla lett. A4, superficie lorda totale pari a circa 90 mq...

- LOTTO N. 4 - VALUTAZIONE:

- A) ABITAZIONE:

€ (90 x 1.500,00) = € 135.000,00

Le valutazioni sono individuate anche con l'ausilio delle Quotazioni Omi, del mercato Immobiliare, (ALLEGATO 1).

- VALUTAZIONE TOTALE "LOTTO N. 4":

A4 ABITAZIONE VALUTAZIONE: € 135.000,00

- VALUTAZIONE TOTALE: € 135.000,00

Ax ABBATTIMENTO FORFETTARIO, pari al 15%:



Si applica una "riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si applica un abbattimento forfettario pari al 15%. Abbiamo quindi:

€ (135.000,00 x 15%) = € 20.250,00.

€ (135.000,00 – 20.250,00) = € 114.750,00

Si arrotonda tale valore a € 120.000,00.

A4) VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 4": € 120.000,00.

(diconsi euro 180.000,000), che e' il più probabile valore dei Beni, LOTTO N. 4 di cui alla Esecuzione Immobiliare XXX € 120.000,00.

* * * * *

18. se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

I Beni sono pignorati per la quota di 1/1.

19. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto



determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Non è questo il caso.

* * * * *

20. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Non è questo il caso.

* * * * *

- ***RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE LOTTO n. 1***

1. BENI di cui alla lett. A1, Unità immobiliare Commerciale, posta al Piano Terra dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX XX, (Sub. 5)

La Unità immobiliare è posta in un edificio storico con Vincolo di cui alla L.1089/1939.

Essa comprende: due ampi vani comunicanti, con accesso sia da Via XXXXXXXX XX, dalla corte, che da Via XXXXXXXX. In uno di essi è presente una cella frigorifera. La superficie della Unità è pari a circa 160 mq. lordi.

Tale Unità Immobiliare comprende anche la corte ed i locali al Piano Seminterrato.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

- Catasto Fabbricati - Dati identificativi: Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXX (XX) Foglio XX Particella XXX Subalterno X Classamento: Rendita: Euro 2.517,83 - Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 176 Foglio XX Particella XXX Subalterno X - Indirizzo: VIA XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX Piano T/1S - Dati di superficie: Totale: 199 m2.



3. *INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:*

DITTA CATASTALE ATTUALE:

1. XXXXXX XXXXXX (CFXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a XXXXXX (XX) il 05/08/XXXX, Diritto di: Proprieta' per 1/1

4. *VALUTAZIONE di STIMA:*

VALUTAZIONE FINALE "**LOTTO N. 1**": € 250.000,00.

* * * * *

- *RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE LOTTO n. 2*

1. *BENI di cui alla lett. A2, Unità immobiliare Residenziale, posta al Piano Primo*

dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX XX,

(Sub. X)

La Unità immobiliare è posta in un edificio storico con Vincolo di cui alla L.1089/1939.

Essa comprende: tre ampie camere, un "wc", un bagno con antibagno, un soggiorno, una cucina pranzo, uno studio ed una cucina. L'appartamento ha due accessi: uno disimpegna lo studio dal resto dell'appartamento con lo stesso comunicante; l'altro costituisce l'accesso principale alla residenza. Allo stesso piano, con accesso dalla scala condominiale, una terrazza che guarda verso la corte interna, in parte, ed in parte lungo Via XXXXXXXX.

La superficie della Unità è pari a circa 230 mq..lordi.

2 *IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:*

A2 - Catasto Fabbricati: Dati identificativi: Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (XXXX) (XX) Foglio XX Particella XXX Subalterno X Classamento: Rendita: Euro 475,14 - Rendita: Lire 920.000 - Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 8 vani Foglio XX Particella XXX Subalterno X - Indirizzo: VIA XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX



3. *INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:*

DITTA CATASTALE ATTUALE:

1. XXXXXX XXXXXX (CFXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXX (XX) il 05/08/XXXX, Diritto di: Proprieta' per 1/1

4. *VALUTAZIONE di STIMA:*

VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 2": € 295.000,00.

* * * * *

- *RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE LOTTO n. 3*

1. *BENI di cui alla lett. A3, Unità immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXXX XX, (Sub. X)*

La Unità immobiliare è posta in un edificio storico con Vincolo di cui alla L.1089/1939.

Essa comprende: un ampio vano soggiorno pranzo, una piccola cucina, e due camere, oltre ad un servizio igienico.

La superficie della Unità è pari a circa 140 mq..lordi.

2 *IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:*

A3 - *Catasto Fabbricati: Dati identificativi: Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (XXXX) (XX) Foglio XX Particella XXX Subalterno X Classamento: Rendita: Euro 326,66 - Rendita: Lire 632,500 - Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani Foglio XX Particella XXX Subalterno X - Piano 2 - Indirizzo: VIA XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX; Dati di superficie: Totale: 127 m2 Totale escluse aree scoperte: 127 m2;*

3. *INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:*

DITTA CATASTALE ATTUALE:



1. XXXXXXX XXXXXXX (CFXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXX (XX) il 05/08/XXXX, Diritto di: Proprieta' per 1/1

4. VALUTAZIONE di STIMA:

VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 3": € 180.000,00.

* * * * *

- RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE LOTTO n. 4

1. BENI di cui alla lett. A4, Unità immobiliare Residenziale, posta al Piano Secondo dell'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX Via XXXXXXX XXXXXXX XX, (Sub. X)

La Unità immobiliare è posta in un edificio storico con Vincolo di cui alla L.1089/1939.

Essa comprende: un ingresso, una cucina pranzo una camera ed un servizio igienico con antibagno.

La superficie della Unità è pari a circa 90 mq..lordi.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

A4 - Catasto Fabbricati: Dati identificativi: Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (XXXX) (XX) Foglio XX Particella XXX Subalterno X Classamento: Rendita: Euro 296,96 - Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 5 vani Foglio XX Particella XXX Subalterno X - Indirizzo: VIA XXXXXXX XXXXXXX n. XX

Piano 2 - Dati di superficie: Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte: 111 m2.

3. INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

DITTA CATASTALE ATTUALE:

1. XXXXXXX XXXXXXX (CFXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXX (XX) il 05/08/XXXX, Diritto di: Proprieta' per 1/1

4. VALUTAZIONE di STIMA:



VALUTAZIONE FINALE "LOTTO N. 4":

€ 120.000,00.

* * * * *

Si allegano alla presente:

- 0) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1) - ALLEGATO 1: - Doc. Anagrafe/Stato Civile/OMI;
- 2) - ALLEGATO 2: - Catasto: - Estratto di mappa; - Planimetrie; - Visure Storiche;
- 3) - ALLEGATO 3: - Certificato di Destinazione Urbanistica e Normativa Comunale;
- 4) - ALLEGATO 4: - Documentazione Comunale Titoli Edilizi;
- 5) - ALLEGATO 5: - Vincolo 1089/1939 e altri Vincoli;
- 6) - ALLEGATO 6: - Localizzazione;
- 7) - ALLEGATO 7: - Atti di Provenienza;
- 8) - ALLEGATO 8: - Ispezioni Ipotecarie per nominativo – Ispezioni per Immobile;
- Trascrizioni e - Iscrizioni;

Arezzo 14 Giugno 2023

In Fede

L'Esperto Stimatore

Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX

