

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

N.119/2022 R.G.E.

**ILL.MO GIUDICE ESECUZIONE
DOTT.SA BRUNI LUCIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PER VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILIARE**

IL CTU NOMINATO ESPERTO:

DOTT.ARCH. ORIETTA MENCİ

Firmato digitalmente da
Arch. Orietta Menci

PARTI NEL PROCEDIMENTO DI PIGNORAMENTO:**Esecuzione Immobiliare N° 119/2022 R.G.E.****Promossa da**

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede legale in Roma Via Vittorio Veneto n.119 (p.iva 09339391006, rappresentata e difesa dagli Avvocati ***** (*****)) e ***** (*****). ***** domiciliati per il presente procedimento in Arezzo Via ***** n.96 presso lo studio dell'avvocato *****

Contro

***** nato in India il ***** (C.F. *****) e ***** nata in India il ***** (C.F. *****) Entrambi residenti all'***** in ***** NE, *****

Debitori non costituiti

Cancelleria esecuzioni civili : esecuzionivicili.tribunale.arezzo@giustiziacert.it

NOMINA E QUESITI :

Il Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, con proprio provvedimento del 04/01/2023 nominava il sottoscritto, Arch. Orietta Menci, con studio in Castiglion Fiorentino Via del Mercato n.7, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 394, Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, nella causa di cui all'oggetto, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai 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 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 della 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 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"

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

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 carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obblighi propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici storici o alberghieri- di inaccessibilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri condominiali (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 giuridici relativi al bene pignorato;

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o 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 urbanistici e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)

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

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

7) descriva 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 esterne ed interne, superficie commerciale in metri quadrati, altezza interna utile, 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, etc.) Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in casi 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, ancorchè 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;*

9) *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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

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

11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 DPR 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;*

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 sei 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 del 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. Proceda 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;

13) *alleghi, avendone fatto richiesta presso incompetenti 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;

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

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

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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 verifica 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 medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito.. ecc.)

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;

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche nelle 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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica,

anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

OPERAZIONI PERITALI

Io sottoscritta Arch. Orietta Menci, prestato il giuramento di nomina, in data 23/01/2023, ho estratto copia del fascicolo della procedura; in data 23 Febbraio 2023 alle ore quattordici e trenta, congiuntamente con il Dott. Matteo Rossi in qualità di incaricati dell'I.V.G., ho effettuato il primo accesso di ricognizione, durante il quale sono state eseguite le misurazioni in loco con il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai quesiti.

In data 04/04/2023 è stato effettuato, sempre alla presenza del Dott. Matteo Rossi, un secondo accesso per verifica delle misure rilevate non conformi con lo stato depositato al catasto.

Munita dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatogli, dopo aver preso visione dell'immobile, aver compiuto i necessari accertamenti ed aver assunto le informazioni relative ai quesiti posti, è in grado di riferire quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento costituiscono un'unica unità immobiliare : Appartamento posto al piano terreno con locale accessorio (cantina), al piano seminterrato

Risposta Quesito n.1

Con riferimento all'art. 567 del c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente la "certificazione notarile redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dalla Dott.ssa ***** , notaio in Napoli.

Nella relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data della istanza di pignoramento. I beni in oggetto risultano individuati correttamente dal punto di vista catastale * e risulta verificata la completezza e la continuità sia dal punto di vista delle trascrizioni formali che dei titoli di trasferimento.

*** risulta, però rispetto a quanto riportato nella relazione notarile una diversa Categoria catastale a seguito di Variazione del ***** Pratica ***** in atti dal ***** per Rettifica di Classamento Incoerente - Variazione di Classamento (N.*****.1/2020) per uniformità con altre uu.ii. similari dello stesso fabbricato**

Precedente classamento: Cat.A/4, cl.4, Cons.vani 5, Sup.cat. 91 mq , Rendita € 348,61

Classamento Attuale: Cat.A/3, cl.3, Cons.vani 5, Sup.cat. 91 mq , Rendita € 335,70

Non sono riportate nell'atto di pignoramento le particelle 83 ed 84 che costituiscono l'area di accesso a comune con gli altri subalterni della P.IIa 77

Risposta Quesito n.2

Documentazione catastale

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ed una cantina, oltre a parti comuni individuate dai beni comuni non censibili BCNC e risultano così censiti:

- **Appartamento:** Catasto fabbricati Comune di ***** (B**3) Fg.*** P.IIa** Sub.2, Cat.A/3, cl.3, Cons.vani 5, Sup.cat. 91 mq , Rendita € 335,70 Via ***** piano S1-T *graffato con la P.IIa ***
- Sono compresi i **diritti di comproprietà indivisi** nei beni classificati come **B.C.N.C.** e precisamente :

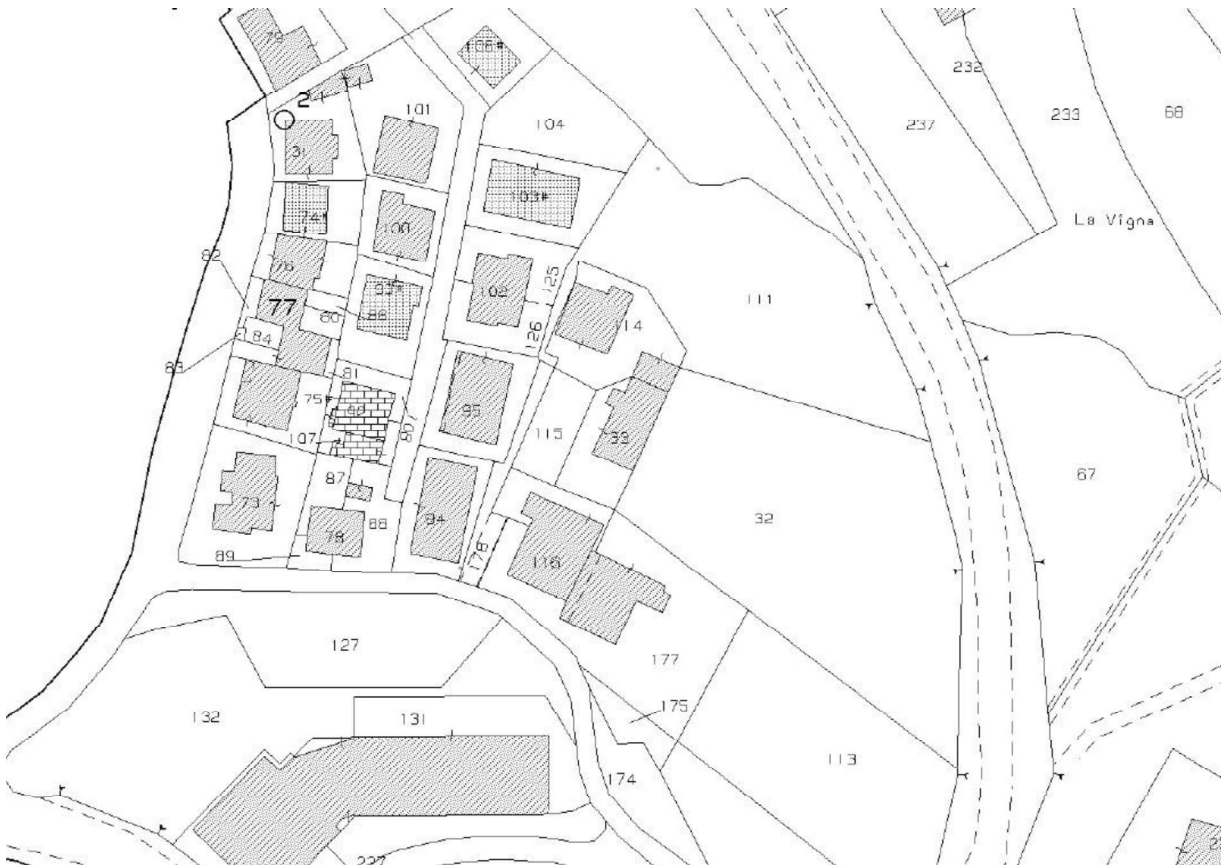
Fg. P.IIa ****, **Fg. ** P.IIa ****, oltre alla rampa di accesso al piano seminterrato

Intestato a

***** nato in India il ***** (C.F. *****) proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con *****

e ***** nata in India il ***** (C.F. *****) proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con *****

(Allegato 1: estratto di mappa, visura attuale e visura storica)



P.IIe * e ** a comune con gli altri Subb.della P.IIa ** BCNC ai sub 2-3-4)

P.IIa ** resede esclusivo graffato con la P.IIa ** Sub.**

E' stata acquisita la **planimetria catastale** presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Arezzo, poiché risulta indispensabile ad una corretta identificazione del bene ed in quanto facilita le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale, e per riscontrare le eventuali modifiche apportate.

Poiché sono state evidenziate delle difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria in atti, la sottoscritta, ha provveduto a seguito di autorizzazione da parte del Giudice Dott.sa Bruni Lucia (visto del 04/05/2023) ad aggiornare la planimetria catastale attraverso Denuncia di variazione tramite procedura Doc-Fa presentata in data 15/05/2023 Prot.***** Con detta variazione non sono modificati i dati identificativi dell'immobile né il classamento e la rendita. Trattasi di diversa distribuzione interna
(**Allegato 2 : planimetria catastale precedente ed aggiornata**)

Planimetrie allegate al titolo autorizzativo

La sottoscritta ha inoltre presentato istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico-edilizia relativa ai progetti presentati per l'immobile in questione e relativo certificato di abitabilità. **Non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo al fabbricato in oggetto.**

Si evidenzia che nell'atto di compravendita dell'immobile stipulato in data 29/07/2010 dal Notaio *** , Rep. ***** Registrato il 29/07/2010 al N. *****Serie 1T, all' Art.7 con riferimento alle vigenti normative urbanistiche, il venditore dichiara "che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che il medesimo è stato reso abitabile giusta Abitabilità n.** rilasciata dalla competente Autorità del Comune di Bucine in data 23 gennaio 1961, ... che il predetto provvedimento risulta non annullato, revocato, dichiarato decaduto o altrimenti diventato inefficace e che nello stesso immobile non sono state apportate modifiche abusive che lo rendono incommerciale o suscettibile di sanzioni amministrative o mutamenti di nessun genere che avrebbero richiesto permessi, licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie"**

Sebbene nell'atto di provenienza sia citata l'abitabilità riferita all'immobile in oggetto, al comune non è stato possibile ritrovare neppure tale documentazione.

Titoli di provenienza

- Ai coniugi Sig.ri ***** in regime di comunione legale l'immobile è pervenuto per acquisto da ***** in virtù di atto di compravendita notaio ***** del 29/07/2010 Rep.n.***** , trascritto il 30.07.2010 ai nn. *****
(**Allegato 3: Copia atto compravendita**)
- Al Sig. ***** l'immobile era pervenuto per la quota di 3/4 di piena proprietà in virtù di successione legale della madre ***** nata a Bucine il ***** ed ivi deceduta il ***** : Denuncia Successione del 11/07/1981 num.*** Vol.*** trascritta in data 05/09/1981 ai nn. *****
N.B. Risulta accettazione tacita dell'eredità : Atto notaio ***** del 29/07/2010 Rep.*****Trascritta ad Arezzo in data 07/09/2022 ai nn. ***** .

- Al Sig. ***** l'immobile era pervenuto per la quota di 1/4 di piena proprietà in virtù di successione legale del padre ***** nato a Bucine il ***** ed ivi deceduto il ***** : Denuncia Successione del 02/04/1976 num.** Vol. **+* trascritta in data 10/06/1976 ai nn. *****
- N.B. Risulta accettazione tacita dell'eredità : Atto notaio ***** del 29/07/2010 Rep.***** Trascritta ad Arezzo in data 07/09/2022 ai nn.*****/***** .

Risposta Quesito n.3

Formalità pregiudizievoli ; nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

1) ISCRIZIONE N.***** del 24/05/2001

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Notaio ***** Rep.***** del 21/05/2001

A favore : CASSA di RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze (FI)
Cod.Fisc.04385190485 – Domicilio ipotecario eletto in Firenze Via Bufalini n.6

Contro : ***** nato a Bucine il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di 1/1

Capitale £ 60.001.134 - Tasso interesse annuo 5,6 % - durata 15 anni, Spese £60.001.866 Totale £ 120.003.000

2) TRASCRIZIONE N.***** del 30/07/2010

Atto Notarile Pubblico

Atto tra vivi - Compravendita

Rogante Notaio *****

Rep. ***** del 29/07/2010

A favore:

*****gh nato a Mehrampur in India il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

***** nata a Chella in India il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

Contro :

***** nato a Bucine (AR) il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di 1/1

3) ISCRIZIONE N.***** del 30/07/2010

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Notaio ***** Rep.***** del 29/07/2010

Capitale € 97.864,76 - Tasso interesse annuo 7,485 % - Totale € 195.729,52
Durata 30 anni

A favore : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma (RM)
Cod.Fisc. 09339391006 – Domicilio ipotecario eletto presso la dipendenza della Banca di Arezzo – diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro :

***** nato a Mehrampur in India il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota ½
***** nata a Chella in India il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di 1/2

4) TRASCRIZIONE *** del 04/07/2022**

Atto giudiziario nascente da pignoramento Rep. ***** del 03/06/2022
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo Cod.fisc. 80005050515

A favore :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma (RM) Cod.Fisc. 09339391006 Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro :

***** nato a Mehrampur in India il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione legale

***** nata a Chella in India il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

5) TRASCRIZIONE N.*** del 07/09/2022**

Atto Notarile Pubblico

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Rogante Notaio *****

Rep. ***** del 29/07/2010

A favore:

***** nato a Bucine il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di 3/4

Contro :

***** nata a Bucine il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di 3/4

6) TRASCRIZIONE N.*** del 07/09/2022**

Atto Notarile Pubblico

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Rogante Notaio *****

Rep. ***** del 29/07/2010

A favore:

***** nato a Bucine il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di 1/4

Contro :

***** nato a Bucine il ***** (*****) diritto di proprietà per la quota di 1/4

Si allegano copia delle visure ipotecarie con le relative note di iscrizione e di trascrizione
(**Allegato 4 Note di trascrizione**)

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli di natura storico-artistica, né sono ubicati in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L.1497/1939, né ad atti di asservimento urbanistici. Su bene non sussistono altri vincoli di alcuna natura, né pesi o limitazioni d'uso, convenzioni matrimoniali, né altro tipo di provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.

Risposta Quesiti n.4-5

Gli immobili oggetto del procedimento, risultano facenti parte di un fabbricato che comprende più unità abitative, ma ciascuna ha autonomia propria e quindi non costituiscono un condominio, né tanto meno esiste un regolamento condominiale e relative pendenze.

Esistono subalterni indivisi classificati come B.C.N.C. alle diverse unità immobiliari.

Per tali parti esiste l'obbligo di manutenzione, riparazioni ecc, da attuarsi ai sensi di legge.

Non esistono altri vincoli di natura condominiale.

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici.

Risposta Quesito n.6

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre formalità oltre a quelle elencate nella risposta al quesito n.3, ed il giudice ne disporrà la cancellazione nel decreto di trasferimento all'acquirente. Per quanto attiene ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli accese, si rimanda al conteggio che sarà determinato con esattezza al momento effettivo della vendita, dal competente Ufficio Finanziario preposto, per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.

Non esistono altri vincoli di natura giuridica, di asservimento urbanistico o altri pesi o limitazioni d'uso.

Risposta Quesito n.7

Individuazione e descrizione del bene

Trattasi di porzione immobiliare, facente parte di un fabbricato a blocco con quattro unità abitative, realizzato in data antecedente al 1967.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento di civile abitazione situato in Via ***** nel Comune di *****.

L'appartamento è posto al piano terreno, vi si accede da Via ***** tramite resede a comune con le unità abitative del piano primo .

L'abitazione si sviluppa su

un unico livello ed è composta da ingresso - soggiorno, disimpegno, cucina, due camere ed il bagno. Ha altezza utile di mt. 3,00.

Fa parte della consistenza la cantina posta al piano seminterrato, a cui si accede tramite rampa condominiale. Altezza interna mt 2,10.

Dalla cantina si accede ad un piccolo resede esclusivo (P.Ila 81) di circa 9,00 mq posto sul retro del fabbricato.

Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture interne ed esterne:

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in muratura portante solai del tipo in latero cemento, copertura con tetto a falde e manto in laterizio.
- La pavimentazione è realizzata con mattonelle in monocottura smaltate. Nel bagno sia il pavimento che il rivestimento sono realizzati con piastrelle in ceramica colorata.
- Le facciate risultano finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con colori pastello, gli infissi interni ed esterni in legno con avvolgibili.
- L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento a metano costituito da caldaia murale posta nella cucina e da terminali con elementi radianti in alluminio; la stessa caldaia viene anche utilizzata per riscaldare l'acqua calda sanitaria.
- Esiste ed è funzionante l'allacciamento alle utenze elettriche, rete idrica, rete fognaria
- Esistono e sono funzionanti gli impiati: distribuzione della corrente elettrica,, impianto di riscaldamento e idrotermo-sanitario.

Stato di manutenzione e/o di conservazione:

- L'unità immobiliare si presenta in un ordinario stato di conservazione,
- Non si evidenziano particolari danni alle strutture né alle tamponature, né lesioni che possano pregiudicare la sicurezza statica dell'edificio.
- Il degrado è prevalentemente limitato alle opere di finitura interne ed esterne;
- In alcuni punti delle facciate esterne, si riscontrano parti deteriorate e lieve presenza di umidità che determina il distacco di parti di intonaco, il problema si evince in maniera particolare sulla facciata posteriore ove sono state eseguite anche riprese di porzioni di intonaco. Tutta la facciata si presenta in uno stato di conservazione piuttosto fatiscente.
- Tutte le condizioni di degrado riscontrate sono comunque legate all'uso negli anni dell'immobile ad al normale processo di degrado delle facciate legato nel corso degli anni all'azione degli agenti atmosferici.

(Allegato 5 : Doc. fotografica)

Confini

La prozione immobiliare confina con:

Sub. 1 : proprietà *****

Sub. 3 : proprietà *****

Sub. 4 : proprietà *****

Dati tecnici

Nella tabella vengono riportate le consistenze dei beni oggetto di pignoramento considerando le **superfici commerciali** (S.C.) comprensive delle murature esterne e divisori interni, per i muri confinanti con altre U.I. si è considerata la mezzeria degli stessi. Le superfici dei vani accessori (terrazze, ripostigli etc. comunicanti e non) sono opportunamente omogeneizzate attraverso l'uso di coefficienti di ragguaglio

SUB	Pia no	Destinazione	S.C.mq	Coeff. di ragguaglio	S.C. Ragguagliata	H mt
	T	abitativo	80,00	100%	80,00	3,00
1	S1	Cantina/Lavanderia	27,00	50%	13,50	2,10
p.IIa **	S1	resede	13,00	30%	3,90	
TOTALE			117,00		97,40	

Risposta Quesito n.8

I dati e la descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentendo una univoca individuazione dei beni. **Si evidenzia, rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile una diversa Categoria catastale . Tale classamento risulta agli atti a seguito di Variazione del ***** in atti dal 04/05/2020 per Rettifica di Classamento Incoerente per uniformità con le UU.II simili nello stesso fabbricato - Variazione di Classamento (N.*****)**

Precedente classamento: Cat.A/4, cl.4, Cons.vani 5, Sup.cat. 91 mq , Rendita € 348,61

Classamento Attuale: Cat.A/3, cl.3, Cons.vani 5, Sup.cat. 91 mq , Rendita € 335,70
in atti dal 04/05/2020

Risposta Quesito n.9

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'agenzia del Territorio risultano rappresentati nella sezione catasto fabbricati del Comune di Bucine e sono in titolo a:

***** nato in India il ***** (C.F. *****) proprietario per ½
in regime di comunione dei beni con *****
e ***** nata in India il ***** (C.F. *****) proprietaria per ½
in regime di comunione dei beni con *****

CATASTO FABBRICATI						
FOGLIO **		PARTICELLA ***			Graffata con P.IIa ***	
Sub	Piani	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita
2	T-S1	A/3	3	5 vani	91 mq	€ 335,70

Verifica della corrispondenza catastale:

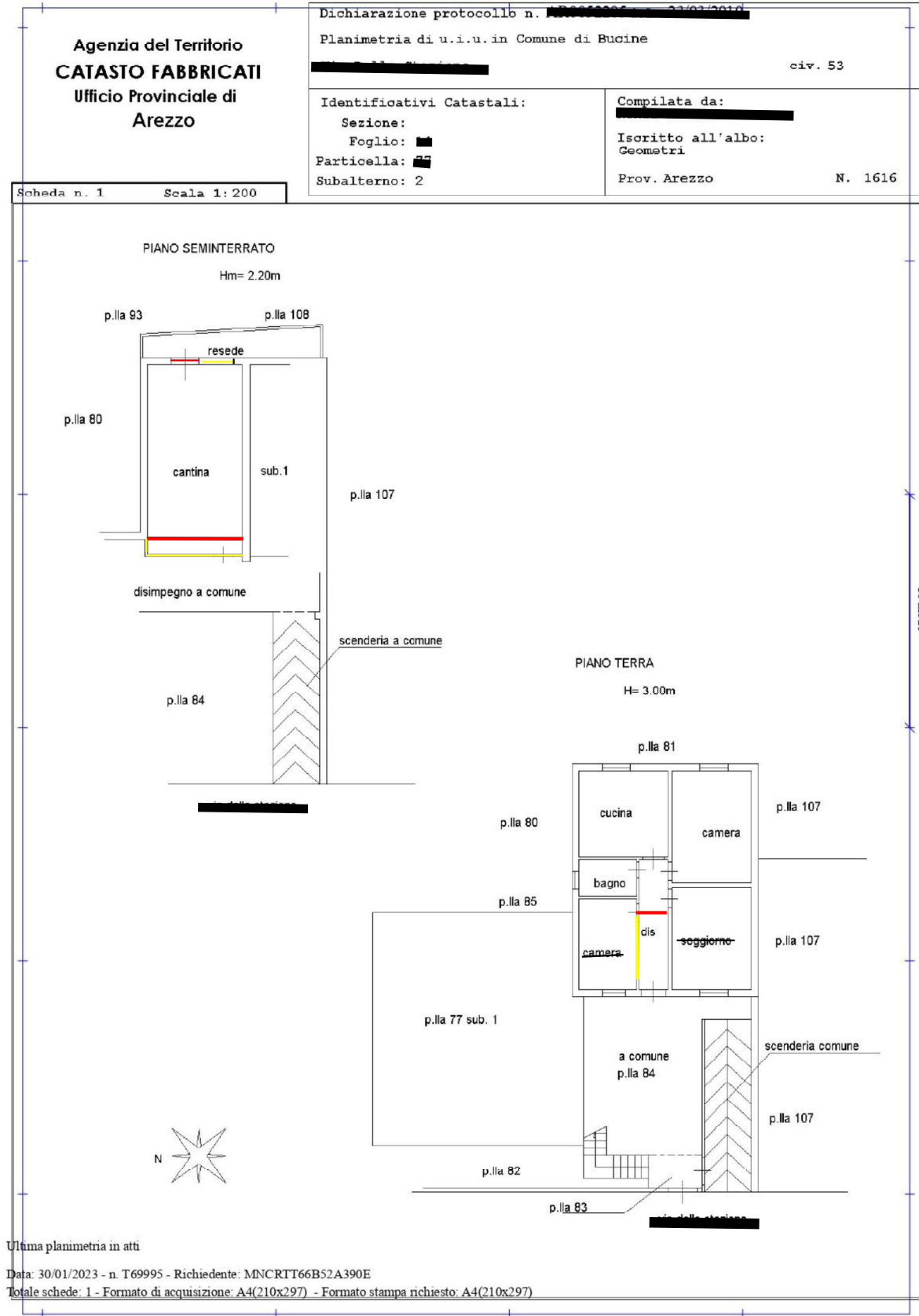
La verifica è stata effettuata confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati presso l'agenzia del territorio.

Si riscontrano lievi **difformità** nella distribuzione interna rispetto alla situazione di fatto, poichè è stato eliminato il tramezzo che divideva il soggiorno dall'ingresso. Anche la cantina risulta più piccola rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Pertanto in relazione alle difformità rilevate tra lo stato di fatto e la planimetria in atti, la sottoscritta, ha provveduto a seguito di autorizzazione da parte del Giudice Dott.sa Bruni Lucia (visto del 04/05/2023) ad aggiornare la planimetria catastale attraverso Denucia di variazione avvenuta tramite il deposito della procedura Doc-Fa presentata in data 15/05/2023 Prot. *****.

Con detta variazione non sono modificati i dati identificativi dell'immobile né il classamento né la rendita. Trattasi di diversa distribuzione interna

Data: 30/01/2023 - n. T69995 - Richiedente: MNCRTT66B52A390E

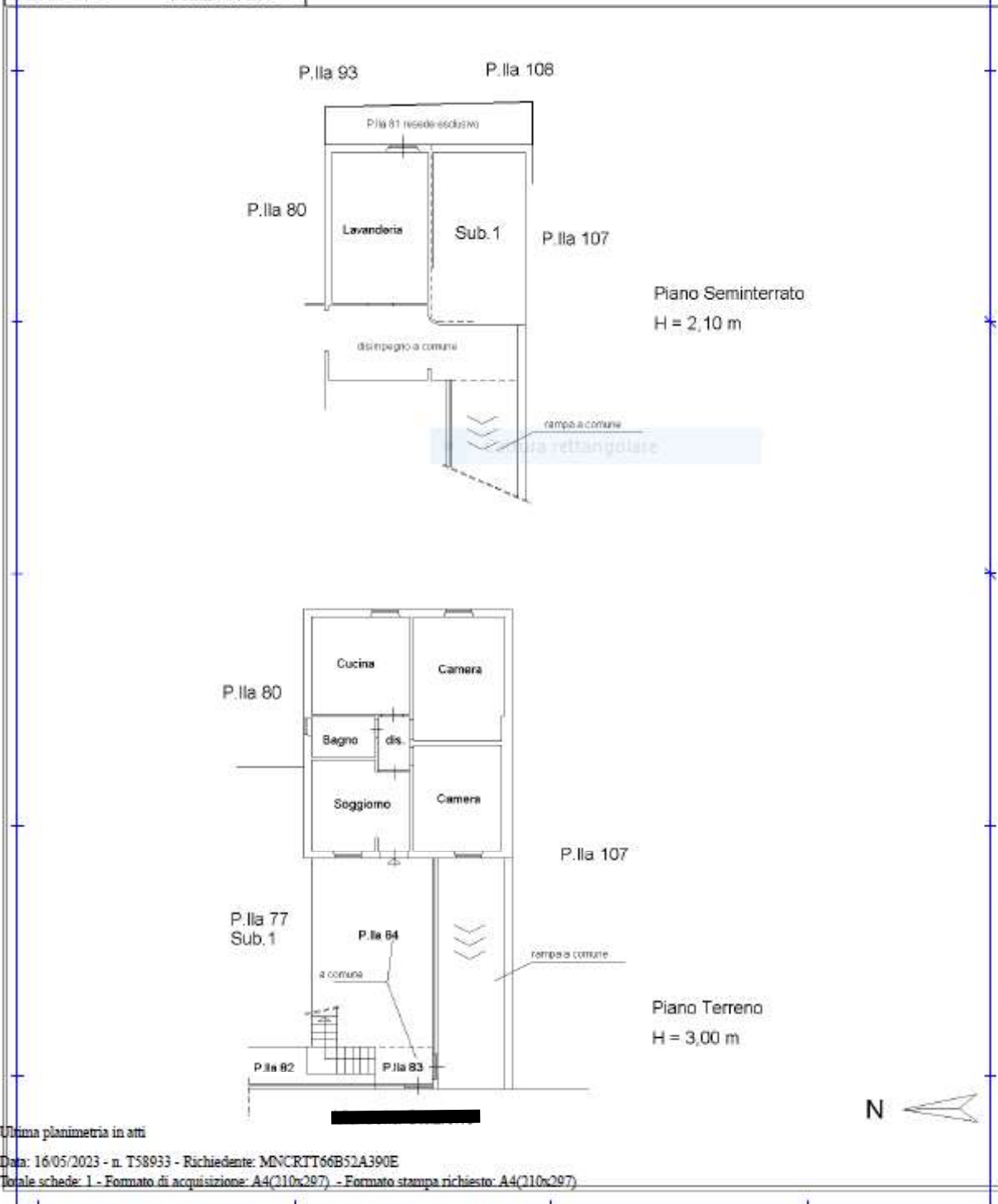


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2023 - Comune di BUCINE(B243) - [redacted]

Difformità riscontrate

Data: 16/05/2023 - n. T58933 - Richiedente: MNCRTT66B52A390E

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione protocollo n. [redacted] Comune di Bucine [redacted] civ. 53	
	Identificativi Catastali: Sezione: [redacted] Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterne: 2	Compilata da: Orietta Menci [redacted] Iscritto all'albo: Architetti Prov. Arezzo N. 394
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		



Ultima planimetria in atti

Data: 16/05/2023 - n. T58933 - Richiedente: MNCRTT66B52A390E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di BUCINE (07-43)

Nuova Planimetria depositata

Risposta Quesito n.10

Il fabbricato ricade in una zona classificata da Piano Strutturale come “**sistema della residenza R1 centri e frazioni di fondovalle**” normata all’art.81 delle N.T.A

Nel Piano Operativo l’area è individuata come **zona “B” : parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A**, sottosistema R1.7 sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle e tessuti recenti a densità medio-bassa, normata agli **artt. 73 e 80 delle N.TA**

L’ubicazione, la tipologia del fabbricato e delle unità immobiliari che lo compongono e la loro destinazione d’uso risultano compatibili con la destinazione urbanistica dell’area in cui ricadono, sia alla data odierna che alla data di realizzazione.



Estratto Piano Operativo

Risposta Quesito n.11

Nonostante ripetuti accessi agli atti presso l'ufficio tecnico – edilizia del Comune di Bucine **non è stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia nè titolo abilitativo relativi al fabbricato in oggetto.**

Come indicato nell'atto di vendita (e già riportato nella risposta al quesito n.2) l'edificio infatti sarebbe stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente non essere stato oggetto di lavori o modifiche che richiedessero permessi o autorizzazioni.

Risulterebbe inoltre, sempre secondo quanto riportato nell'atto di acquisto, **Attestazione di Abitabilità n.**rilasciata dal Comune di Bucine in data ***** **ma neppure questa è stata ritrovata negli atti del Comune.**

Verifica della conformità urbanistico - edilizia:

In relazione a quanto sopra esposto non è stato pertanto possibile effettuare alcun confronto per verificare la conformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed eventuali planimetrie allegata ad autorizzazioni edilizie.

Risposta Quesiti n.12 -13 - 14

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che l'immobile non è abitato dagli intestatari bensì da terze persone. I proprietari : ***** e ***** risultano a residenti all'***** dal 19/03/2019.

(All.6 Certificato storico residenza, Stato di famiglia e estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. ***** , dalla moglie ***** e dai loro due figli minorenni, in virtù di **contratto di locazione ad uso abitativo** stipulato in data 10/05/2018 per la durata di anni 4 fino al 09/05/2022 tacitamente rinnovabile di ulteriori 4 anni.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 10/05/2018 al N.*****Serie 3T.

Tale titolo risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 09/05/2026 (All.7 Copia contratto locazione)

Calcolo del giusto prezzo della locazione:

Al fine di verificare se il canone di locazione risulti "equo" la sottoscritta ha operato secondo due criteri che portano a risultati pressochè uguali:

- 1) ricerca nel mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione e stato di manutenzione.

In considerazione della superficie dell' unità abitativa (Sup.Convenzionale 97,00mq) e dei valori riportati nelle tabelle OMI che indicano un prezzo di locazione compreso tra 3,4 e 4,5 €/mq, si ottiene un canone di locazione congruo pari a circa **340 €/mese** (97mq x 3,5 €/mq)

- 2) La legislazione ritiene che il valore del canone di affitto minimo deve corrispondere almeno al 10% del valore catastale dell'immobile stesso da cui:

335,70 € x 126 = 42.298,00€ valore catastale

10% di 42.298 = 4.230,00 €/ annue pari a a **352 €/mese**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: BUCINE

Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUCINE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,5	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	1900	L	5,4	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1000	L	2,8	3,3	L
Box	NORMALE	670	880	L	3,2	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	3,5	4,9	L

Affinche il canone di locazione praticato non possa essere considerato iniquo, occorre che questo non sia inferiore di oltre un terzo del giusto prezzo (art. 2923 c.c.), che si può trasformare nella seguente disequazione :

Canone Praticato > 66,66% del giusto prezzo del canone (345 €)= 230,00 €/mensili

Essendo il canone pattuito pari ad € 100,00 mensili si ritiene iniquo tale canone, poiché largamente inferiore a quanto sopra determinato.

Risposta Quesito n.15

Gli impianti, se pur funzionanti, risultano essere quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e si ritiene che non siano stati rinnovati né revisionati nel corso degli anni, pertanto conformi alla Normativa vigente alla data della loro realizzazione.

Risposta Quesito n.16

Trattandosi di unica unità abitativa, con la cantina accessoria al piano seminterrato, la procedura di vendita forzata dovrà quindi avvenire in un unico lotto.

Risposta Quesito n.18

I debitori Sig. ***** e ***** , sono attualmente proprietari dell'immobile sopra descritto per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Risposta Quesiti n.19-20

Nulla in proposito

Risposta Quesito n.17

Criterio di stima e valutazione

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene stimato ed altri simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione nel mercato immobiliare.

Sono stati esclusi altri criteri come quello basato sul calcolo del costo di costruzione o sulla capitalizzazione del reddito poiché non fornirebbero un dato attendibile rispetto alla effettiva possibilità di realizzo nel libero mercato, tenendo conto anche del generale andamento del mercato immobiliare attualmente influenzato dal periodo economico-politico.

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età e stato di conservazione, il grado di finitura e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare con le quotazioni OMI (Agenzia Entrate), si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra €/mq 1100 e €/mq 1400 a mq riferiti ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie.

Pertanto la sottoscritta C.T.U. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale attribuire, per beni in oggetto, un prezzo equo unitario di €/mq 1100,00

Valore Unitario €/mq 1100,00

Superficie Commerciale mq. 97,40

Conclusioni

Avremo per calcolo analitico un **valore complessivo**, restituito dal prezzo unitario attribuito, moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente dedotta

€/mq 1100,00 x mq 97,40 = € 107.140,00

VALORE COMPLESSIVO	€ 107.140,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%	€ 16.071,00
VALORE DEL LOTTO	€ 91.069,00
	<hr/>
Arrotondato	€ <u>91.0000,00</u>

AVVISO ALLE PARTI

La presente relazione è inviata tramite PEC a :

Legali difensori del creditore procedente:

Debitori non costituiti pertanto si invia

[Cancelleria esecuzioni civili : esecuzionivicili.tribunale.arezzo@giustiziacert.it](mailto:esecuzionivicili.tribunale.arezzo@giustiziacert.it)

Si comunica alle parti costituite che eventuali osservazioni alla presente perizia dovranno essere trasmesse alla sottoscritta C.T.U. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) : **orietta.menci@archiworldpec.it**

Tanto dovrevo riferire in assolvimento dell'incarico ricevuto, rendendomi disponibile per ogni eventuale chiarimento in ordine alle conclusioni ed al lavoro svolto.

Arezzo 17 Maggio 2023

// C.T.U.

Dott. Arch. Orietta Menci

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 :

Estratto mappa, Visura attuale, Visure storiche

ALLEGATO 2 :

Planimetrie Catastali

ALLEGATO 3 :

Titolo di provenienza

ALLEGATO 4 :

Note di trascrizione

ALLEGATO 5:

Documentazione fotografica

ALLEGATO 6

Certificato storico di residenza, Stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

ALLEGATO 7:

Copia contratto di locazione