

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.157/2022 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. ALESSANDRO BRANDINI

Firmato digitalmente da
Arch. Alessandro Brandini



PARTI NEL PROCEDIMENTO DI PIGNORAMENTO:

Esecuzione Immobiliare N° 157/2022 R.G.E.

Promossa da:

contro

NOMINA E QUESITI:

Il Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, con proprio provvedimento del 01/02/2023 nominava, quale esperto per la valutazione di stima dei valori pignorati, il sottoscritto Arch. Brandini Alessandro con studio in Marciano della Chiana, via S. Tani n.29, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 485, 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 precedente 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 ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) 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 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 suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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;

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;

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;

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 e di fabbricati); 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;

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;

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 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;

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

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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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.);

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 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;

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 sottoscritto Arch. Alessandro Brandini, prestato il giuramento di nomina, in data 06/02/2023, ho estratto copia del fascicolo della procedura; in data 10 maggio 2023 alle ore 9 e trenta, congiuntamente con il Dott. il Dott. Matteo Cipolli in qualità di incaricato 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.

Munito 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:



LOTTO UNICO

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 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. Nella relazione sono riportati gli estremi catastali del beni immobile di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data della istanza di pignoramento. Il bene in oggetto risulta individuato 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.

Risposta Quesito n.2

Documentazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione unifamiliare e risulta così censito:

- **Abitazione:** Catasto fabbricati Arezzo alla Sez. Urb. A, Foglio.108, P.lla 1639, sub. 3, Categoria A/2^A), classe 7, Consistenza, vani 12.5, Sup.cat. 337 m², escluse aree scoperte tot. 313 m². Rendita €. Rendita: Euro 1.807,60; Arezzo. Piano S1-T-1-2 e sub.1 resede di terreno ad uso esclusivo dell'intero fabbricato.
Piena proprietà

Intestata:



(Allegato 1: visure catastali, estratto di mappa, elenco subalterni e visure storiche)

Sono state acquisite le **planimetrie catastali** presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Arezzo. Esse risultano indispensabili a una corretta identificazione del bene e in quanto facilitano le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale e per riscontrare le eventuali modifiche apportate.

(Allegato 2: planimetrie catastali)

Planimetrie allegate al titolo autorizzativo

Il sottoscritto ha inoltre presentato istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico-edilizia relativa ai progetti presentati e relativo certificato di abitabilità.

Si precisa che l'elenco completo dei titoli autorizzativi è riportato nella risposta al quesito n.11

Risposta Quesito n.3

Formalità pregiudizievoli; nel ventennio preso in esame, l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE del 28/02/2012 – N.2947/305.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 15080/10123 del 23/02/2012

a favore di: *****

contro: *****

Mutuo di €.230.000,00, ipoteca di €. 460.000,00 gravante su: Arezzo sezione Urbana A Foglio 108 Particella 1639 Sub. 3.

2) TRASCRIZIONE del 13/10/2022 – N.17982/13424.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 2219 del 23/08/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di: *****

contro: *****

Mutuo di €.230.000,00, ipoteca di €. 460.000,00 gravante su Arezzo sezione Urbana A Foglio 108 Particella 1639 Sub. 3.



Si allegano copia delle visure ipotecarie con le relative note di iscrizione e di trascrizione

(Allegato 3: Note di trascrizione)

Non vi gravano limitazioni d'uso.

Risposta Quesiti n.4-5

L'immobile oggetto del procedimento insieme alla citato sub. 2 (porzione di piano interrato con destinazione garage) costituisce un edificio unifamiliare su quattro livelli, uno interrato, gli altri fuori terra, circondato su quattro lati da recede esclusivo. Non esiste pertanto un regolamento condominiale e relative pendenze. Ha due ingressi esclusivi, uno principale carrabile e pedonale, il secondo posto sul lato tergale dell'edificio con le stesse caratteristiche del primo. Risulta unicamente attaccato al piano interrato al sub. 2 con destinazione garage, porzione di fabbricato non oggetto di pignoramento.

Risposta Quesito n.6

Per quanto è stato possibile accertare non risultano altre formalità oltre a quelle elencate nella risposta al quesito n.3.

Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione risultano i seguenti:

- Cancellazione nota ipoteca del **28/02/2012 Reg. Part. 305**.
Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;
- Cancellazione nota pignoramento immobiliare del **13/10/2022 Reg. Part. 13424**. Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; €. 35,00 taxa ipotecaria;

Risposta Quesito n.7



Individuazione e descrizione del bene

L'immobile, insieme al sub. 2 (garage non oggetto di procedura esecutiva) costituisce villa unifamiliare (abitazione in villini) costruita con vari titoli di concessione rilasciati dagli anni settanta, periodo di nuova costruzione, e, successivamente, dopo il 2002 attraverso i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia **561/74**, del 01 ottobre 1974;
- Concessione edilizia **275/75** del 24 aprile 1975;
- Autorizzazione di abitabilità **41904/75**;
- Dichiarazione di inizio attività **3176/2002** del 22 agosto 2002;
- Attività di edilizia libera **2015/3241**;
- Attività di edilizia libera **2016/152**.

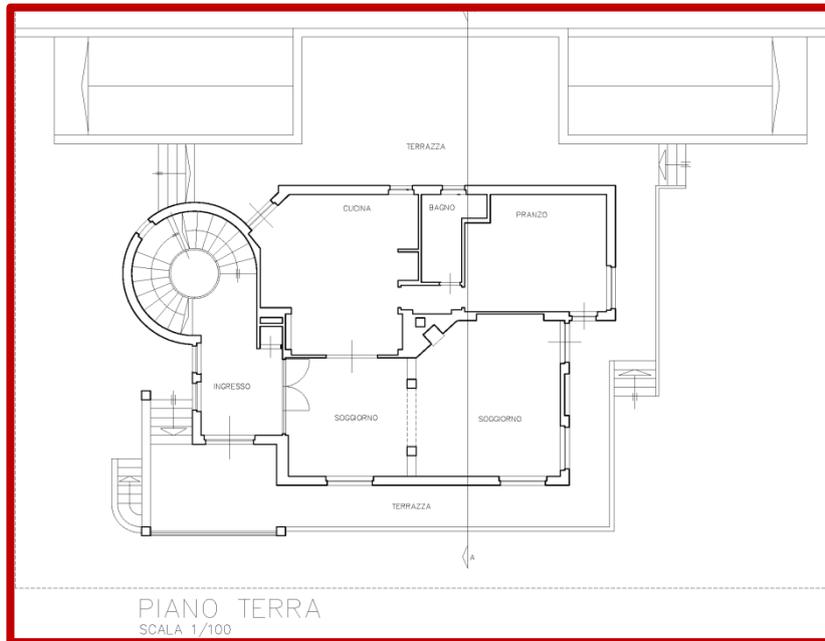
L'accesso principale, carrabile e pedonale, si trova dalla strada confinante comunale (via Grazi n. civico 5). Da qui attraverso il sub. 1 si giunge all'ingresso dell'abitazione, posta sul lato sinistro per chi guarda il prospetto principale da via Grazi. Nella parte tergale dell'edificio è posto il secondo ingresso carrabile e pedonale. L'abitazione, la cui costruzione risale a metà degli anni 70, è stata edificata con struttura in cemento armato e tamponamento con laterizi delle pareti esterne; si sviluppa su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, primo e soffitte, collegati tra di loro per mezzo di scala interna. L'ingresso principale si trova nel lato est dell'intero fabbricato.

PIANO TERRA

Il piano terra è composto da locale ingresso dal quale si raggiunge il soggiorno formato da due vani comunicanti attraverso tre archi, uno più grande centrale, gli altri due laterali formati da due colonne sormontate da travi. La cucina è accessibile dal soggiorno attraverso un'ampia vetrata, per mezzo poi di un piccolo disimpegno si raggiunge il locale bagno posto sul lato sinistro del piano terra e il locale pranzo. La terrazza si sviluppa su tre lati dell'edificio ed è in comunicazione con tutti i locali del piano terra. Le



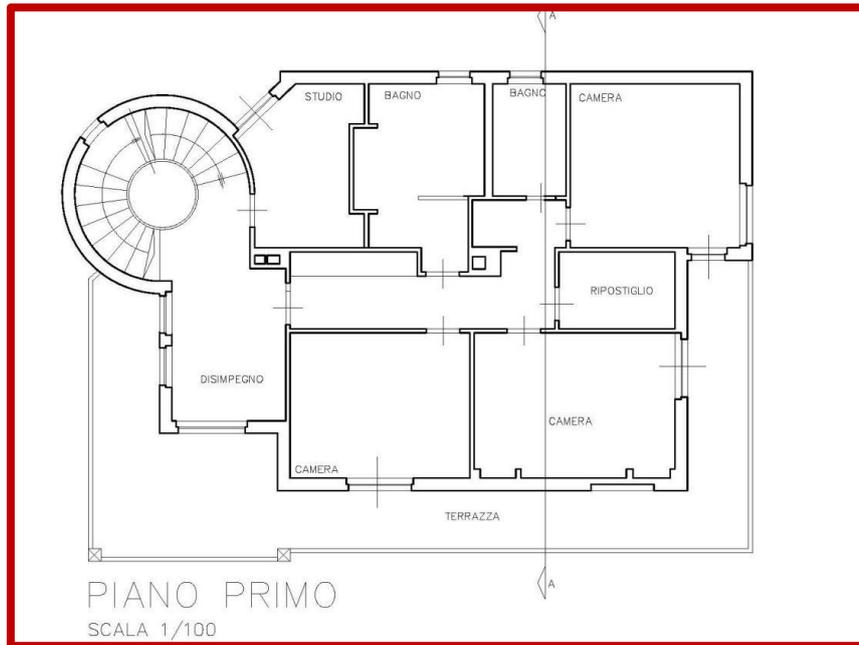
finiture dei pavimenti e del servizio bagno sono in gres finto legno, il bagno è composto da apparecchi sanitari lavabo, wc, bidet, doccia. Le finestre, le porte e il portoncino d'ingresso sono in legno, esternamente le aperture sono dotate di avvolgibili.



PIANO PRIMO

Al piano primo si accede per mezzo di ampia scala a chiocciola con struttura in cemento armato e scalini rivestiti in legno. Da qui si raggiungono il disimpegno e lo studio. Il corridoio centrale disimpegna tutti i locali della zona notte, precisamente le quattro camere, i due bagni, di cui uno ancora allo stato di finitura grezzo, privo di rivestimenti e apparecchi sanitari; in fondo al corridoio si trova il ripostiglio privo di apertura verso l'esterno. La terrazza si sviluppa su due soli lati dell'abitazione. Gli infissi sia interni che esterni sono della stessa tipologia di quelli del piano terra. I pavimenti sono in legno parquet. Il bagno è dotato di tutti i servizi igienici, lavabo, bidet, wc. e doccia.



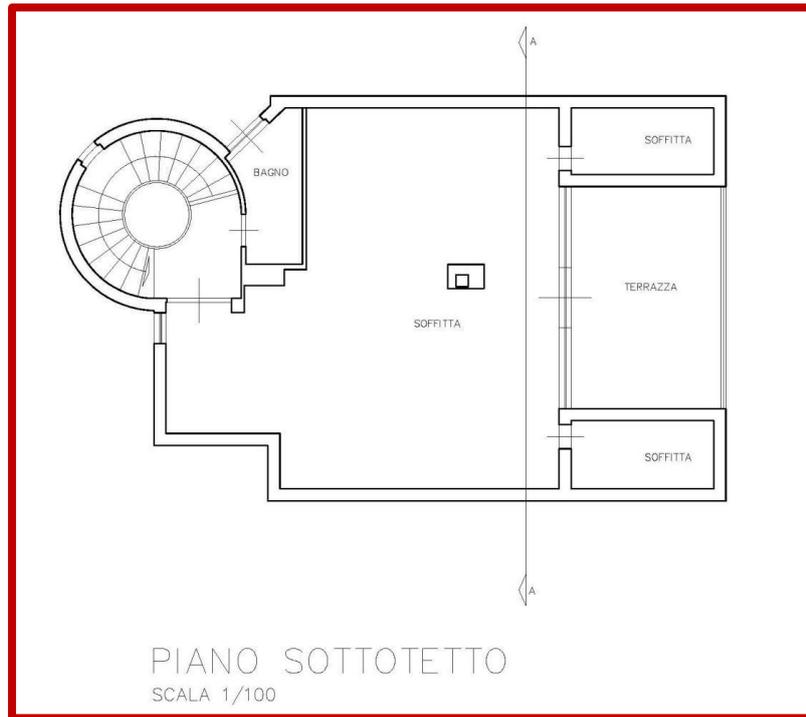


PIANO SOTTOTETTO

Il piano sottotetto è collegato con tutti i livelli sempre per mezzo della stessa scala a chiocciola. È composto da un servizio bagno posto sul lato sinistro del piano e da tre locali soffitta, di cui uno principale ampio dal quale si accede a terrazza posta sul lato tergale dell'edificio. Al centro del locale principale si trova un caminetto rivestito in marmo.

I pavimenti sono in gres e gli infissi della stessa tipologia di piani sottostanti.

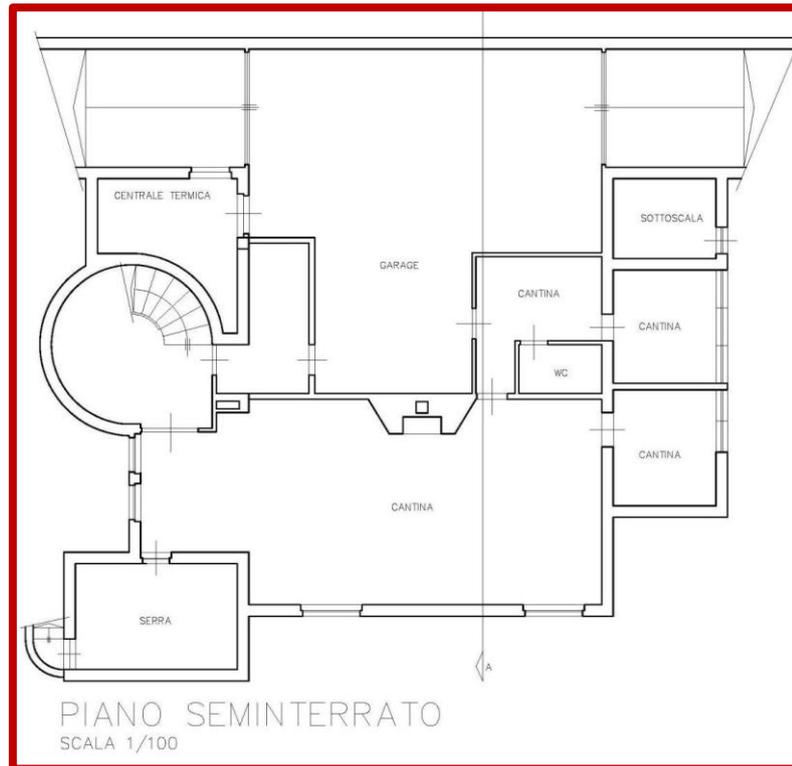




PIANO INTERRATO

Nel seminterrato si trovano i locali cantina, il primo ampio con camino posto lungo la parete in fondo, gli altri tre vani più piccoli e il wc di servizio. A destra dell'ingresso si trova la serra che per mezzo di scala di servizio è collegata con il resede del fabbricato. I pavimenti sono in gres smaltato, le finestre sono aperture poste nella sommità delle pareti e sono a vasistas. In uno dei vani si trova il locale dove si trova montato parte dell'impianto idraulico per l'adduzione di acqua, autoclave e pompa e serbatoio in pvc. Gli infissi porte e finestre della serra sono realizzati in alluminio, le porte dei restanti vani in legno.





La struttura dell'edificio come accennato sopra è in cemento armato, le tamponature in forati rivestite, in parte, nelle facciate esterne con mattoni faccia a vista, al piano terra. I parapetti delle terrazze sono in calcestruzzo verniciate di grigio. Le pareti esterne al piano superiore sono intonacate. Nelle aperture al piano terra sono state collocate grate in ferro verniciate di colore bianco. In generale tutte le finiture sono qualità media e i materiali impiegati di prima scelta.

Lo smaltimento delle acque meteoriche e fognanti avviene per mezzo di fognatura comunale; l'adduzione di acqua per mezzo di allaccio all'acquedotto pubblico.

Gli impianti elettrico e termoidraulico sono a norma di legge. Per quanto riguarda il primo, tutte le canalizzazioni sono sottotraccia, con i cavi sfilabili. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato con elementi radianti in alluminio.

Occorre precisare in merito all'impianto termoidraulico che non è stato possibile accedere al locale centrale termica, ove trova ubicazione la caldaia.

Il locale infatti si trova all'interno del sub. 2, non oggetto di perizia.



Confini

La porzione immobiliare confina con:

strada comunale

via Grazi

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 (logge, terrazze, ripostigli etc. comunicanti e non) sono opportunamente omogeneizzate attraverso l'uso di coefficienti di ragguaglio;

p.lla 143	piano	destinazione		sup.lord a Mq.(S.C.)	coff. ragguaglio	Mq. sup.raggua gliata
1	PS1	cantina CT E Serra	accessorio	104,05	50%	52,025
2	PS1	vano scala e ingresso	abitazione	24,7	100%	24,7
3	terra	terrazzo	accessorio	100	25%	25
4	terra	vani principali	abitazione	123,2	100%	123,2
5	primo	terrazzo	accessorio	43	25%	10,75
6	primo	vani principali	abitazione	123,2	100%	123,2
7	secondo	soffitta	accessorio	97,75	50%	48,875
8	secondo	terrazzo	accessorio	20,96	25%	5,24
9	secondo	Vano acc. principale	bagno	6.43	80%	5,144
		TOTALE		643,29		418,134



(allegato 4: documentazione fotografica)

Risposta Quesito n.8

I dati e la descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentono un'univoca individuazione dei beni.

Risposta Quesito n.9

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'agenzia del Territorio risultano rappresentati nella sezione catasto fabbricati del Comune di Arezzo e sono in titolo per la quota di 1/1, a *****

CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 108 P.LLA 1639

P.LLA	PIANI	CATEGORIA	CLASSE	VANI	RENDITA
1639	S1- T-1-2	A/7	1	12	1.332,46

Risposta Quesito n.10

Area identificata come: sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale. B3 zona totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A.

Risposta Quesito n.11

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico – edilizia del Comune di Arezzo, si è potuto riscontrare che la realizzazione degli immobili in oggetto è stata autorizzata con i **seguenti titoli abilitativi**:

Titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia **561/74**, del 01 ottobre 1974;
- Concessione edilizia **275/75** del 24 aprile 1975;
- Autorizzazione di abitabilità **41904/75**;
- Dichiarazione di inizio attività **3176/2002** del 22 agosto 2002;
- Attività di edilizia libera **2015/3241**;
- Attività di edilizia libera **2016/152**.



(allegato 5: concessioni)

Verifica della conformità urbanistico - edilizia:

Non si riscontrano abusi edilizi, in tutti i piani lo stato dei luoghi corrisponde alla rappresentazione catastale e agli elaborati grafici depositati ai competenti uffici edilizi comunali.

Risposta Quesiti n. 12 -13 - 14

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che non vi sono contratti di locazione registrati.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. *****,
che ha residenza nell'immobile in oggetto.

(Allegato 6 : Certificato storico residenza, Stato di famiglia).

Risposta Quesito n.15

Non sono stati rinvenuti negli archivi del comune e nelle relative pratiche certificazioni di conformità degli impianti. Gli impianti tecnologici "elettrico" ed "idraulico" sono a norma con le norme vigenti all'epoca della costruzione.

Attestato di prestazione energetica: non occorre.

In merito all'impianto termoidraulico occorre precisare quanto segue: la centrale termica trova come detto ubicazione all'interno del sub. 2 non oggetto di perizia, allo stato attuale sequestrato. Tutte le tubature e condutture dell'impianto termoidraulico e di adduzione dell'acqua convergono all'interno di tale vano accessorio, dove si trova la caldaia a metano che alimenta tutti i piani dell'abitazione. Pertanto allo stato attuale una porzione essenziale, quella di alimentazione dell'intero impianto deve essere riprogettata e riposizionata all'interno del sub. 3. Al piano primo ho potuto riscontrare l'esistenza di piccolo boiler per produzione minima essenziale di acqua calda per i servizi igienici, stante il fatto che non è possibile sfruttare quella prodotta dell'impianto principale.

Dovendo ricostruire e rimettere nuovamente a norma l'impianto, occorrono oltre la fornitura di nuova caldaia e relativi accessori e condutture di raccordo, opere murarie relative al posizionamento sotto



traccia dell'impianto, nuova canna fumaria per espellere i fumi dal seminterrato fino alla copertura dell'edificio.

L'impianto deve essere anche riprogettato secondo normativa vigente, pertanto devono calcolarsi anche costi di progettazione.

Si possono stimare pertanto in linea di massima :

1) Progettazione e collaudi.....	€. 3.500,00
2) Opere murarie	€.15.000,00
3) Opere termoidrauliche	€. 15.000,00
TOTALE	€.33.500,00

Risposta Quesito n.16

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà esclusiva del debitore Sig. *****

Risposta Quesito n.17

Criterio di stima e valutazione

Sub. 3 abitazione e sub. 1 resede B.C.N.C.

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 e 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 fornirebbe un dato attendibile rispetto all'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 1.750,00 e €/mq 2.200,00, riferiti a un immobile residenziale in ville e villini in condizioni ordinarie.



Tuttavia stante il fatto che la costruzione ha un grado di finitura medio, il sottoscritto C.T.U. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale di attribuire, per i beni in oggetto, un prezzo equo unitario di €/mq. 1.800,00.

Il valore del resede sub.1 è ricompreso nelle quotazioni del fabbricato di seguito indicate.

Valore Unitario €/mq 1.800,00

Superficie Commerciale mq. 418,134

Conclusioni

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

€/mq 1.800,00 x mq. 418,134= €. 752.141,20

Da tale importo andrà detratto l'ammontare degli oneri necessari per la rimessa in pristino e adeguamento dell'impianto termoidraulico e opere di ripristino quantificati complessivamente in € 33.500,00 e così distinti come precedentemente calcolati:

Oneri per l'ottenimento per progettazione	€ . 3.500,00
Spese per opere murarie necessarie alla ricostruzione dell'impianto all'interno del sub. 3.	€ 15.000,00
Spese per opere termoidrauliche.	€15.000,00

VALORE COMPLESSIVO	€ 752.141,20
---------------------------	---------------------

Totale spese impianto a detrarre	€.33.500,00
-----------------------------------------	--------------------

TOTALE	€ .718.641,20
---------------	----------------------

ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%	€ 216.660,00
-------------------------------------	---------------------

VALORE TOTALE	€. 610.845,02
----------------------	----------------------

VALORE TOTALE ARROTONDATO.	€. 610.800,00
-----------------------------------	----------------------



Risposta Quesito n.18

Il debitore è proprietario dell'intera quota pignorata

Risposta Quesito n.19

Nulla in proposito

Risposta Quesito n.20

Si rimanda al quesito 11.

AVVISO ALLE PARTI

La presente relazione è inviata tramite PEC a:
Legale del Soggetto debitore
Legale difensore del creditore procedente
IVG di Arezzo, Siena e Montepulciano

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

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



Riepilogo e descrizione finale lotti

Lotto 1:

Comune di Arezzo in via Grazi n. 5, NCEU Comune di Arezzo, Sez. A, foglio 108, particella 1639, sub. 3, cat. A/2^a), classe 7, vani 12.5, piani S1-T-1-2. Sub. 1 B.C.N.C.

Valore immobile : €. 610.800,00

Arezzo, 12 Luglio 2025

Il C.T.U.

Firmato digitalmente

Dott. Arch. Alessandro Brandini

