



OGGETTO: TRIBUNALE DI AREZZO - ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
Creditore procedente:



contro
Esecutato:



Ruolo G. Es. Immobiliari : **N° 213/2023**

Giudice dell'Esecuzione : 



5 - RELAZIONE TECNICA E STIMA PRIVACY



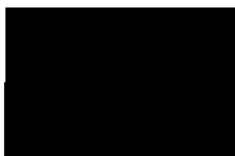
TRIBUNALE DI AREZZO



Esecuzione Immobiliare n. 213/2023

promossa da

Creditore procedente:



contro

Esecutato

:



Ruolo G. Es. Immobiliari : n° 213/2023

Giudice dell'Esecuzione :



RELAZIONE TECNICA E STIMA



L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,



, con decreto del 26 marzo 2024, nominava lo scrivente, Arch. Riccardo BARCIULLI, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo col n. 221 di matricola, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Arezzo dal 29 novembre 1986 (n. d'ord. 33), esperto per la valutazione dei beni pignorati nella esecuzione immobiliare promossa da  contro .

In data 28 marzo 2024 lo scrivente ha inviato tramite il portale telematico la dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento dell'esperto.

In data 3 maggio 2024, assieme al  dell'Istituto Vendite Giudiziari di Arezzo, in quanto nominato custode dal G.E., è stato effettuato il

primo accesso al compendio immobiliare pignorato, posto in Comune di Arezzo, Via Mincio n. 16, alla presenza della moglie e del figlioletto dell'esecutato. Durante il primo accesso lo scrivente ha fatto tutti i rilievi geometrici delle porzioni immobiliari, oltre a quelli fotografici.

Dopo le necessarie ricerche presso i Pubblici Uffici, il Catasto di Arezzo, anche in modalità on line, l'Ufficio Archivio-Edilizia del Comune di Arezzo, il sottoscritto è in grado di relazionare quanto segue e di rispondere ai quesiti del G.E.

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 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**

antecedente 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 1 e 2

c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al

giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente 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.



Dall'esame della documentazione prodotta in atti, costituita da una certificazione

notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, rilasciata in data 10 gennaio 2024

dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, si evince la completezza della documenta-

zione ex art. 567 c.p.c.

Pertanto lo scrivente a seguito delle necessarie verifiche presso la Conservatoria

dei registri immobiliari ed il Catasto può affermare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in

relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- che i dati catastali effettivamente risultanti corrispondono alle certifica-

zioni catastali e ai dati indicati nell'atto di pignoramento;

- che i titoli di provenienza sono: 1) atto pubblico di compravendita a rogito

Notaio Giacomo Pieraccini del 14 gennaio 2009 repertorio n. 6327/4028

registrato in Arezzo il 3 febbraio 2009 al n. 873 Serie 1T e trascritto in

Arezzo il 4 febbraio 2009 al n. 1838 Reg. Gen. e al n. 1268 del Reg. Part.,

mediante il quale l'esecutato ha acquistato dal [REDACTED] i diritti di comproprietà di 1/2 dell'appartamento posto in Arezzo, Via Mincio n. 16, consolidandosi così nell'acquirente, già titolare dei residui diritti di comproprietà, l'intera piena ed esclusiva proprietà; 2) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Fabio Milloni del 14 febbraio 2007 repertorio n. 96606/24581 registrato in Arezzo il 22 febbraio 2007 al n. 1301 Serie 1T e trascritto in Arezzo il 23 febbraio 2007 al n. 4083 Reg. Gen e n. 2778 Reg. Part., mediante il quale l'esecutato ha acquistato, in parti uguali e pro-indiviso assieme al [REDACTED], dai coniugi [REDACTED] [REDACTED], l'intera piena proprietà dell'appartamento posto in Arezzo, Via Mincio n. 16; 3) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Alessandro Baldesi del 20 novembre 2001 repertorio n. 4179/1002 registrato in Arezzo il 29 novembre 2001 al n. 3962 Vol. 40 e trascritto ad Arezzo il 21 novembre 2001 al n. 19007 Reg. Gen. e n. 13148 Reg. Part., mediante il quale i danti causa dell'esecutato hanno acquistato dal [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'appartamento posto in Via Mincio n. 16;

- che successivamente al pignoramento non risultano né trascrizioni pregiudizievoli né altre iscrizioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento in quanto i beni pignorati sono pervenuti all'esecutato per atto pubblico e non per trasferimenti per causa di morte.

□

2) INTEGR *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.



Lo scrivente in data 28 marzo 2024, presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, ha effettuato telematicamente le visure catastali del bene ed ha acquisito: planimetria catastale della U.I. pignorata (richiesta prot. n. T370093); elaborato planimetrico parziale particella n. 813 F. 126 Sezione A (prot. T355014); estratto di mappa (prot. n. T370664); visura attuale per immobile (prot. n. T354337; si allegano i predetti atti catastali per completezza di documentazione (**Allegati n. 1, 2, 3, e 4).**

In data 29 maggio 2025 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti urbanistici al Comune di Arezzo per verificare le pratiche edilizie relative alla U.I. in oggetto; successivamente, a seguito di consultazione diretta presso l'archivio del Comune di Arezzo in data 12 giugno 2025 ho potuto visionare le pratiche edilizie ed estrarre copia degli elaborati disponibili.

Dall'esame degli atti urbanistici, per le porzioni edilizie pignorate, risultano i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 727** del 21 novembre 1957 (Pratica n. 935/A) relativa a *"Costruzione di un fabbricato in Via Bottego"* oggi Via Mincio 16 (**Allegato n. 5**) completa di elaborato grafico;
- **Autorizzazione di abitabilità** rilasciata dal Sindaco di Arezzo in data 8 novembre 1958 (**Allegato n. 6**);
- **Licenza Edilizia n. 1.045** del 17 dicembre 1963 (Pratica n. 2353/A) relativa a *"Costruzione di sei vani deposito sul retro del fabbricato di abitazione sito in Via Mincio n. 16"* (**Allegato n. 7**) completa di elaborato grafico;

- **Autorizzazione Edilizia n. 1.693 del 5 dicembre 1987 (Pratica n. 2783/87)**
relativa a “Opere di straordinaria manutenzione nell’edificio di civile abitazione posto in Via Mincio (sostituzione della copertura attuale con altra in latero-cemento)” (Allegato n. 8) completa di elaborato grafico.



La provenienza all’esecutato del bene pignorato deriva dai seguenti titoli:

- **1) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Alessandro Baldesi del 20 novembre 2001 repertorio n. 4179/1002 registrato in Arezzo il 29 novembre 2001 al n. 3962 Vol. 40 e trascritto ad Arezzo il 21 novembre 2001 al n. 19007 Reg. Gen. e n. 13148 Reg. Part., mediante il quale i danti causa dell’esecutato hanno acquistato dal Sig. [REDACTED] l’intera piena proprietà dell’appartamento posto in Via Mincio n. 16 (Allegato n. 9);**
- **2) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Fabio Milloni del 14 febbraio 2007 repertorio n. 96606/24581 registrato in Arezzo il 22 febbraio 2007 al n. 1301 Serie 1T e trascritto in Arezzo il 23 febbraio 2007 al n. 4083 Reg. Gen e n. 2778 Reg. Part., mediante il quale l’esecutato ha acquistato, in parti uguali e pro-indiviso assieme al [REDACTED], dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] l’intera piena proprietà dell’appartamento posto in Arezzo, Via Mincio n. 16 (Allegato n. 10);**
- **3) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Giacomo Pieraccini del 14 gennaio 2009 repertorio n. 6327/4028 registrato in Arezzo il 3 febbraio 2009 al n. 873 Serie 1T e trascritto in Arezzo il 4 febbraio 2009 al n. 1838 Reg. Gen. e al n. 1268 del Reg. Part., mediante il quale l’esecutato ha acquistato dal [REDACTED] i diritti di comproprietà di 1/2 dell’appartamento posto in Arezzo, Via Mincio n. 16, consolidandosi così**

nell'acquirente, già titolare dei residui diritti di comproprietà, l'intera
piena ed esclusiva proprietà (Allegato n. 11).



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 di casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*



Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul seguente bene:
abitazione e accessori in Via Mincio n. 16 (Sez. Urb. A Foglio 126 particella 813 Subalterno 10):

1) Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di complessivi €. 400.000,00 concessa a garanzia di mutuo (trentennale). Nota di iscrizione del 23.02.2007, NN. 4084/719. A favore di: Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano;

2) Iscrizione ipotecaria: ipoteca giudiziale di complessivi €. 7.831,00 derivante da Decreto Ingiuntivo. Nota di iscrizione del 19.11.2013, NN. 14.715/1854. A favore di: UNIPOL BANCA S.p.A.;

3) Iscrizione ipotecaria: ipoteca legale di complessivi €. 86.075,18

derivante da Ruolo emesso da Equitalia Centro S.p.A.. Nota di iscrizione

del 29.11.2013, NN. 15.205/1.909. A favore di: Equitalia Centro S.p.A.

sede di Firenze;

4) Trascrizione: atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

Nota di trascrizione del 08.01.2024, Reg. gen. n. 401 e Reg. part. n. 331

a favore di: OLYMPIA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV).

Non risultano altri vincoli, gravami, convenzioni, pesi o limitazioni d'uso e 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Le porzioni immobiliari pignorate poste nel fabbricato posto in Via Mincio n. 16, in catasto Sez. Urb. A, Foglio 126, mappale 813, sub. 10, fanno parte di un organismo condominiale all'uopo costituito, dotato di regolamento condominiale ed amministrato da un Amministratore condominiale professionale.

Lo scrivente ha richiesto la situazione contabile all'attuale amministratore pro-tempore il quale ha fornito dei documenti (raccolti come **Allegato n. 12**) dai quali risulta che al 26 giugno 2024 risultano da pagare quote condominiali, ordinarie e

straordinarie, a carico dell'unità pignorata, per complessivi €. **8.589,13**.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione sono pari a circa €. **422,17** (salvo conguaglio).

Non vi sono spese straordinarie già deliberate. Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (quindi riferite agli anni **2023 e 2024 oltre all'anno in corso 2025**) ammontano ad €. **1.445,67** (601,33+422,17+422,17); le spese non pagate riferite al periodo anteriore al **1° gennaio 2023** ammontano ad €. **7.987,80**. Non vi sono in corso procedimenti giudiziari relativi alle suddette porzioni immobiliari pignorate.



5) RILEVI l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di 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 risultano diritti demaniali od usi civici. I beni pignorati non sono gravati da censo o livello. Il diritto dell'esecutato sui beni pignorati è di piena proprietà.



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 esistenti sul bene sono elencate in risposta al punto 3 che precede.

Non risultano vincoli od oneri non opponibili all'acquirente.

Da apposita visura telematica presso la Conservatoria dei RR. II. di Arezzo in data 27 giugno 2025, prot. T123082 (**Allegato n. 13**), non risultano pendenze di cause relative a domande trascritte od altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento.

I costi necessari alla cancellazione delle formalità esistenti sui beni pignorati sono i seguenti:

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **23.02.2007**, nn. **4.084/719**, per la sicurezza della complessiva somma di €. 400.000,00 a favore di **Banca per la Casa S.p.A.** con sede in Milano:

€. 35,00 (euro trentacinque/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria del 19.11.2013, nn. 14.715/1.854, per la
sicurezza della complessiva somma di €. 7.831,00 a favore di: **UNIPOL BANCA**

S.p.A. con sede in Bologna:

€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria del 29.11.2013, nn. 15.205/1.909, per la
sicurezza della complessiva somma di €. 86.075,18 a favore di: **Equitalia Centro**

S.p.A. con sede in Firenze:

€. 524,00 (euro cinquecentoventiquattro/00);

- cancellazione verbale di pignoramento immobili, nota di trascrizione del
08.01.2024, Reg. gen. n. 401 e Reg. part. n. 331, a favore di: **OLYMPIA SPV S.r.l.**

con sede in Conegliano (TV):

€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.



**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; esposizione; condizioni di
manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali
pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili
pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto
(un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.).**

Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio

di beni pignorati.



La porzione immobiliare pignorata, a destinazione abitativa, ubicata in Comune di Arezzo, Via Mincio n. 16, fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione, risalente al 1958, costituito da cinque piani fuori terra oltre alle soffitte.

L'immobile si trova nella immediata periferia della città di Arezzo, nel quartiere Saione, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi condomini costruiti nel periodo dell'espansione residenziale post-bellica, avvenuta negli anni 50 e 60. La zona è scarsamente dotata di standards urbanistici in quanto realizzata prima del D.M. 01-01-1968 e quindi presenta carenze di parcheggi (attestati sui lati delle strade) e di zone a verde. Per contro la zona è vicina al centro cittadino ed è dotata di diversi negozi ed esercizi di vicinato al servizio delle abitazioni.

L'edificio in oggetto è attestato su Via Mincio ed ha una corte sul retro alla quale si accede da un passaggio carrabile privato; sul retro del fabbricato c'è una corte, condominiale, che da accesso anche al piccolo fondino di pertinenza dell'abitazione pignorata.

Al piano terra dell'edificio vi sono dei locali ad uso commerciale. Nel palazzo si entra tramite un androne di ingresso che comunica con il vano scala. Per mezzo del suddetto vano scala interno, condominiale, si accede ai piani superiori dove si trovano due appartamenti per piano, per terminare con l'accesso alle soprastanti soffitte.

Non c'è l'ascensore e l'appartamento in oggetto si trova al quarto e ultimo piano.

Le condizioni di conservazione dell'androne di ingresso e del vano scala condominiale sono scadenti e denunciano l'epoca della loro costruzione (1958); sono visibili distacchi di intonaco dal soffitto.

L'appartamento è costituito da un ingresso-corridoio che distribuisce i vari ambienti: soggiorno a destra entrando, cucina a sinistra, tre camere, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio. Ci sono anche due balconi a livello; la consistenza è integrata da un locale soffitta utilizzato come deposito bagagli e da un piccolo fondino al piano terra usato come ricovero di vecchie biciclette e materiali in disuso; il fondino è aperto essendo privo di porta di ingresso.

I materiali con cui è costruito il palazzo sono muratura in elevazione di laterizio, solaio in latero cemento di vecchia concezione; il tetto è stato integralmente ricostruito nel 1988 con solaio inclinato in laterizio e cemento armato.

L'appartamento è in condizioni di conservazione scadente, i pavimenti di piastrelle ceramiche sono lesionati in vari punti, le porte e gli infissi sono in legno, risalenti all'epoca di costruzione e versano in condizioni molto scadenti, soprattutto le finestre. E' presente l'impianto di riscaldamento, autonomo, alimentato con caldaia murale a gas; l'impianto elettrico è obsoleto. Il bagno è in cattive condizioni di conservazione.

In generale le condizioni dell'alloggio sono tali da ritenere indispensabile una manutenzione straordinaria globale estesa alla sostituzione degli infissi e al rifacimento degli impianti.

Per contro si evidenzia che la facciata su Via Mincio sia in condizioni di conservazione normali, il che fa supporre che nel tempo sia stata oggetto di rifacimento.

La consistenza dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nelle **Tavole n. 1 e 2**, facenti parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri

quadri di superficie utile:

Appartamento posto al piano quarto:

- a) locali abitabili (cucina, soggiorno, tre camere) mq. 83,20
- b) locali accessori diretti (ingresso-disimpegno, bagno e rip.) mq. 17,30
- per una superficie utile abitabile complessiva di mq. 100,50
- c) balconi a livello mq. 7,10
- d) locali accessori indiretti (soffitte) mq. 15,00
- e) locale accessorio indiretto a piano terra (fondino) mq. 4,90
- per una superficie utile complessiva di mq. 127,50

L'altezza utile dell'appartamento è metri 3,02.

Confini: [redacted] o suoi aventi causa, [redacted] suoi aventi causa, spazi condominiali da più lati, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Arezzo, Sez. Urb. A, Foglio 126, part.lla n. 813:

- subalterno 10, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 122, escluse aree scoperte mq. 120, rendita €. 386,05, ubicazione Via Mincio n. 16, piani 4-5.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [redacted], nato a [redacted], [redacted] , il [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

□

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.



Esaminati gli atti catastali e le certificazioni notarili sostitutive si è potuta accertare la generale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.



9) PROCEDA, *previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in 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.*



Dall'esame dei documenti catastali, quali visura, planimetria della unità immobiliare, elaborato planimetrico, mappe ecc., si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi, salvo piccole imprecisioni di rappresentazione grafica.

Nella planimetria dell'unità immobiliare in oggetto il balcone a livello sulla facciata sud-ovest (quella opposta a Via Mincio) è leggermente traslato, come indicato nella tavola 1 dell'elaborato grafico allegato, e nella soffitta non è indicata la piccola finestrina esistente, come indicato nella tavola 2 dello stesso elaborato grafico.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale le suddette piccole differenze di rappresentazione grafica non sono rilevanti ai fini catastali in quanto non influiscono sulla determinazione della rendita catastale e non danno luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Lo scrivente perito non ritiene necessario provvedere alla correzione della planimetria catastale con la causale *"esatta rappresentazione grafica"*, salvo una specifica richiesta da parte del creditore procedente.

□

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

□

Il Piano Operativo del Comune di Arezzo inquadra l'area in cui ricade il fabbricato, posto in Via Mincio 16, all'interno degli *"Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana"* (ex zona B secondo la classificazione del DM 1444/1968). La disciplina degli interventi edilizi ammessi è dettata all'art. 32 che prevede interventi che vanno dalla manutenzione straordinaria fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Trattandosi di edificio condominiale composto da un numero consistente di proprietari, lo scrivente ritiene che sia quasi impossibile che si arrivi ad accordi unanimi per attuare interventi di demolizione e ricostruzione, per cui in sostanza le previsioni urbanistiche non incidono sulla valutazione del bene pignorato.

Non trattandosi di terreni non è necessario acquisire 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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.



Dopo le necessarie ricerche urbanistico-edilizie presso l'Archivio Edilizia del Comune di Arezzo, esaminata la documentazione in atti e dalle verifiche e rilievi svolti sull'immobile lo scrivente tecnico relaziona quanto segue circa la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

A) Titoli abilitativi che hanno previsto la costruzione dell'immobile:

- Licenza Edilizia n. 727 del 21 novembre 1957 (Pratica n. 935/A) relativa a "Costruzione di un fabbricato in Via Bottego" oggi Via Mincio 16 (Allegato n. 5) completa di elaborato grafico;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Arezzo in data 8 novembre 1958 (Allegato n. 6);
- Licenza Edilizia n. 1.045 del 17 dicembre 1963 (Pratica n. 2353/A) relativa a "Costruzione di sei vani deposito sul retro del fabbricato di abitazione

sito in Via Mincio n. 16” (Allegato n. 7) completa di elaborato grafico;

B) Titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali:

- **Autorizzazione Edilizia n. 1.693** del 5 dicembre 1987 (Pratica n. 2783/87)

relativa a “Opere di straordinaria manutenzione nell’edificio di civile abitazione posto in Via Mincio (sostituzione della copertura attuale con altra in latero-cemento)” (Allegato n. 8) completa di elaborato grafico;

qui non si ritiene necessario enunciare alcuni interventi edilizi minori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (come ad esempio il rifacimento di una fossa biologica con DIA n. 2025 del 31-05-2004, ecc.) effettuati sulle parti condominiali in quanto non incidenti sulla conformità urbanistico-edilizia del fabbricato e della unità immobiliare in oggetto, come non sono influenti sulla trasferibilità dei diritti reali.

Dall’esame dei predetti titoli abilitativi edilizi la configurazione del fabbricato di Via Mincio n. 16 risulta conforme alle licenze edilizie rilasciate con la precisazione che alcune modeste differenze, riscontrabili tra gli elaborati progettuali della L.E.

727/1957 e i prospetti del fabbricato, non costituiscono parziali difformità in quanto rientrano nelle definizioni di “*tolleranze esecutive*” essendo state realizzate durante i lavori per l’attuazione dei titoli abilitativi edilizi (Art. 34-bis, commi 2, 2-bis e 3 del D.P.R. 380/2001). Le pregiudiziali che l’art. 34-bis, 2° comma, pone per il verificarsi delle cosiddette “*tolleranze esecutive*” sono:

- che l’immobile non sia sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- che siano state eseguite durante i lavori per l’attuazione dei titoli abilitativi edilizi;
- che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;

- che non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Nel nostro caso l'area su cui ricade l'immobile di Via Mincio non è sottoposta a vincoli culturali e/o paesaggistici; le lievi difformità sono state realizzate nel periodo di validità della L.E. n. 727/1957 come si può desumere dalla planimetria catastale di primo impianto, datata 4 luglio 1960, in cui erano già presenti; non hanno comportato violazione alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca di costruzione dell'edificio; non hanno pregiudicato l'agibilità dell'immobile in quanto questa è stata rilasciata dal Sindaco in data 8 novembre 1958.

Inoltre la L.E. n. 1.045/1963, sebbene tratti della costruzione di alcuni garage sul resede posteriore dell'immobile, negli elaborati grafici riporta la esatta configurazione dei prospetti del fabbricato in oggetto, a dimostrazione della loro presenza a quella data e quindi della loro realizzazione durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo edilizio (L.E. 727/1957).

A sostegno del fatto di rientrare nella disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, interviene anche il 4° comma dell'art. 34-ter D.P.R. 380/2001 introdotto con la Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, che dispone che *"Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'art. 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'art. 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis."* Nella fattispecie le lievi differenze eseguite in corso d'opera non sono state ritenute difformità dal progetto in quanto sia

L'Ufficiale Sanitario che l'Ingegnere Capo del Comune, in sede di accertamento in loco, non le hanno ritenute tali avendo poi rilasciato l'autorizzazione di abitabilità dell'intero fabbricato.

Comunque ai fini della commerciabilità del bene pignorato, come risulta anche dai vari atti notarili succedutisi dopo il 1985 (data di entrata in vigore della L.47/85), è sufficiente affermare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Dall'epoca di costruzione dell'immobile non sono state apportate modifiche di alcun genere all'unità immobiliare pignorata come risulta dalla planimetria catastale e dalle reali condizioni di conservazione della porzione immobiliare.

Lo scrivente tecnico può affermare quindi che l'unità immobiliare pignorata è conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati per la sua costruzione e che su di essa non sono state apportate modifiche abusive.



12) ACCERTI lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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, estraiga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di
stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a
depositarlo in p.c.t.).*

*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;*

□

*Il bene pignorato è attualmente nella piena disponibilità del debitore che lo utilizza
come abitazione del proprio nucleo familiare.*

□

13) ALLEGHI, *avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato
civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di
matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia
noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal
certificato di matrimonio 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;*

□

Lo scrivente perito ha effettuato un accesso presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Arezzo per verificare la possibilità di richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato. I funzionari dello stato civile non mi hanno potuto rilasciare quanto richiesto, né il certificato di matrimonio, in quanto l'esecutato non si è sposato in Italia. A parere dello scrivente tecnico lo stato civile dell'esecutato è desumibile dagli atti notarili di provenienza dai quali si può rilevare che i notai roganti hanno accertato, al momento dei rispettivi rogiti, che l'esecutato era in regime di separazione legale dei beni per cui, non essendo intervenuti successivamente atti pubblici di conferimento di diritti immobiliari al coniuge, si può ragionevolmente affermare che il regime fiscale dell'esecutato non sia cambiato. Infine, il bene pignorato, è a tutti gli effetti un bene personale dell'esecutato.



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);*



Per il bene in oggetto non si presenta tale fattispecie.



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



Gli impianti presenti nell'abitazione pignorata, elettrico, idrico e di riscaldamento

autonomo, risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato condominiale per cui sono rispondenti alla normativa allora vigente.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, in fase di sopralluogo si è potuto constatare che vicino ai contatori ENEL sono stati installati dei quadretti contenenti i dispositivi di protezione delle linee elettriche montanti (magnetotermico differenziale), uno per ciascuna utenza, per cui si ritiene che l'impianto sia stato protetto con il cosiddetto "salva vita". Comunque per gli impianti non vige l'obbligo della dichiarazione di conformità trattandosi di costruzione anteriore alle disposizioni contenute nella Legge 5 marzo 1990 n. 46 e successive modificazioni.



16) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e 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 lotto interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano 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.: lotto1: appartamento ubicato in ..., identificato,

con terreno ubicato in ..., identificato ...; ecc.);



Il bene immobile pignorato consiste in un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, composta da un appartamento al quarto piano del fabbricato, da un piccolo locale di sgombero al piano terra e da una porzione di soffitta di altezza molto modesta, per cui non si rilevano possibilità oggettive di formare più lotti. Eventuali frazionamenti, al di là della loro dubbia fattibilità (molto remota per motivi tipologici, di destinazione d'uso, impiantistici, condominiali e civilistici), andrebbero comunque a deprimere il valore degli eventuali cespiti, per cui lo scrivente perito ritiene che non sia possibile, e conveniente, vendere il bene pignorato in due o più lotti.



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 solo contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento del 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 di 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 quadrato 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 del 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 normalmente più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili è il criterio estimativo per comparazione con beni simili oggetto di recenti compravendite, confrontando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene col metodo della stima sintetica. In particolare si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, in base al valore unitario di consistenza che, nella fattispecie, viene assunto il metro quadrato convenzionale di superficie lorda.

Si farà anche riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024, premettendo che la suddetta quotazione non verrà assunta come dato certo ma solo come elemento di verifica in

quanto non si conoscono a quali e a quante compravendite sono riferite e quali sono le caratteristiche fisiche ed economiche dei beni presi a riferimento.

Non si terrà conto dei valori dichiarati negli atti di provenienza del bene pignorato, essendo avvenuti in periodi in cui le quotazioni immobiliari erano ai massimi livelli economico pre-crisi del settore immobiliare.

LOTTO UNICO

In Comune di Arezzo, Via Mincio n. 16, unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano quarto di un fabbricato condominiale, in posizione vicina al centro cittadino, con accesso diretto dal vano scala condominiale al civico 16, dotata di due balconi a livello, un locale soffitta e un piccolo locale di sgombero al piano terra, con impianto di riscaldamento autonomo, senza ascensore.

La consistenza della unità immobiliare, determinata a seguito di rilievo geometrico è rappresentata dettagliatamente nelle Tavole n. 1 e 2, facenti parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie lorda:

Consistenza porzione immobiliare a destinazione residenziale:

- a) vani principali e accessori a piano quarto, sup. lorda	mq. 119,26
- b) balconi a livello, superficie	mq. 7,10
- c) locale soffitta a piano quinto, sup. lorda	mq. 19,40
- d) locale accessorio indiretto a piano terra, sup. lorda	mq. 4,90
- per una superficie lorda complessiva di	mq. 150,66

L'altezza utile dell'appartamento a piano quarto è di metri 3,02.

Confini:  o suoi aventi causa,  o suoi aventi causa, spazi condominiali da più lati, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Arezzo, Sez. Urb. A, Foglio 126, part.IIa n. 813:

- **subalterno 10**, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 122, escluse aree scoperte mq. 120, rendita €. 386,05, ubicazione Via Mincio n. 16, piani 4-5.

Essendo la consistenza della porzione immobiliare data da più elementi tipologici la stima si riferisce al **metro quadrato lordo** previa determinazione della **superficie convenzionale** ottenuta ragguagliando le superfici dei vari elementi tipologici con dei coefficienti relativi alla loro destinazione funzionale:

- superficie lorda abitabile del piano quarto
mq. 119,26 x coeff. 1,00 = mq. 119,26
- superficie balconi a livello piano quarto
mq. 7,10 x coeff. 0,15 = mq. 1,07
- superficie locali accessori (soffitta)
mq. 19,40 x coeff. 0,15 = mq. 2,91
- superficie locali accessori (fondino piano terra)
mq. 4,90 x coeff. 0,15 = mq. 0,74
- **Totale superficie lorda convenzionale** **mq. 123,98**

La zona in cui si trova il bene pignorato è caratterizzata da un tessuto residenziale abbastanza omogeneo, intensivo, caratterizzato da condomini di circa 5 o 6 piani fuori terra; è posta nella immediata periferia della città. Il quartiere in cui si trova (Saione) inizia a presentare delle criticità di ordine sociale data la non trascurabile presenza di persone extra comunitarie, che si vanno ad insediare nel tessuto edilizio obsoleto che gli autoctoni lasciano per ricercare aree qualitativamente migliori, per cui il mercato immobiliare residenziale ne risente.

Tenuto conto di quanto sopra e delle condizioni estrinseche ed intrinseche

dell'unità edilizia in oggetto, della staticità del mercato immobiliare per i beni di

questo genere caratterizzati dalla mancanza di ascensore, che oggi rappresenta

un'esigenza primaria soprattutto quando le unità abitative sono poste al terzo

piano e superiori, alle condizioni di conservazione nel complesso scadenti, ai costi

non trascurabili per la manutenzione straordinaria dell'appartamento compreso la

sostituzione degli infissi, tenuto conto altresì delle indicazioni dell'OMI che per la

zona di Via Mincio, ricadente in Zona C2, per le abitazioni economiche, in

condizioni di conservazione normali, riporta una forbice dei valori compresa tra

1.000 e 1.250 euro a metro quadrato lordo, si stima il seguente valore unitario in

750 euro a metro quadrato di superficie lorda convenzionale:

- superficie lorda convenzionale mq. 123,98 x 750,00 = **€. 92.985,00**

A questo valore del lotto unico si deve applicare una riduzione, nella fattispecie del

15% circa, data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si

stima il più probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà nella

complessiva somma di **€. 80.000,00** (diconsi euro ottantamila/00) da porre a

base d'asta.

Non si ritiene utile verificare la congruità del valore stimato con altro metodo

estimativo, ad esempio quello per capitalizzazione della rendita, in quanto non è

basato su reali elementi oggettivi: la rendita ritraibile dal bene dovrebbe essere

assunta arbitrariamente a causa della mancanza di un mercato stabile degli affitti

per tali beni, così pure il tasso di capitalizzazione dovrebbe essere assunto a

giudizio del tecnico estimatore.

I valori stimati sono stati comparati con i valori di vendite recenti che risentono

ancora dell'andamento negativo del mercato immobiliare per le note condizioni

economiche negative congiunturali che ancora non sono state superate.

Non risultano vincoli od oneri giuridici non eliminabili, ad eccezione delle quote condominiali arretrate relative agli ultimi due anni di importo pari a circa **euro 1.445,67** che rimarranno a carico dell'aggiudicatario. Rimangono da definire le spese non pagate riferite al periodo anteriore al **1° gennaio 2023** che attualmente ammontano ad **euro 7.987,80**.



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;



L'immobile è pignorato per la quota dell'intera piena proprietà.



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

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



L'immobile è pignorato per l'intera quota di piena proprietà.



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



Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono abusivi e non vi sono state realizzate difformità.



SINTESI o DESCRIZIONE FINALE

- LOTTO UNICO -

In Comune di Arezzo, Via Mincio n. 16, unità immobiliare a destinazione **residenziale** posta al piano quarto di un fabbricato condominiale, in posizione vicina al centro cittadino, con accesso diretto dal vano scala condominiale al civico 16, dotata di due balconi a livello, un locale soffitta e un piccolo locale di sgombero al piano terra, con impianto di riscaldamento autonomo, senza ascensore.

La consistenza dell'unità immobiliare, espressa in metri quadrati di **superficie lorda** è la seguente:

Consistenza porzione immobiliare a destinazione residenziale:

- | | | |
|---|-----|--------|
| - a) vani principali e accessori a piano quarto, sup. lorda | mq. | 119,26 |
| - b) balconi a livello, superficie | mq. | 7,10 |

- c) locale soffitta a piano quinto, sup. lorda mq. 19,40
- d) locale accessorio indiretto a piano terra, sup. lorda mq. 4,90
- per una superficie lorda complessiva di mq. 150,66

L'altezza utile dell'appartamento a piano quarto è di metri 3,02.

Confini:  o suoi aventi causa,  o suoi aventi causa, spazi condominiali da più lati, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Arezzo, Sez. Urb. A, Foglio 126, part.lla n. 813:

- **subalterno 10**, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 122, escluse aree scoperte mq. 120, rendita €. 386,05, ubicazione Via Mincio n. 16, piani 4-5.

Le spese condominiali fisse di gestione ordinaria ammontano a circa euro 422,17 all'anno, salvo conguaglio; attualmente vi sono quote arretrate non corrisposte, relative agli ultimi due anni di importo pari ad euro 1.445,67 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario. Rimangono da definire le spese non pagate riferite al periodo anteriore al 1° gennaio 2023 che attualmente ammontano ad euro 7.987,80.

Il prezzo posto a base di gara è di **€. 80.000,00** (diconsi euro ottantamila/00).



Si trasmettono per via telematica (tramite p.c.t.) i files della relazione tecnica e di stima, completa dei fascicoli degli allegati e degli allegati grafici, oltre alla documentazione fotografica. Si deposita altresì la relazione tecnica e di stima in forma anonima e separata scheda con la Sintesi descrittiva dei beni costituenti ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità.

La presente viene inviata anche al legale del creditore procedente, al soggetto

esecutato e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico

conferitogli rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento

che si rendesse necessario.

Con osservanza.

Sansepolcro, 16 luglio 2025

Architetto Riccardo Barciulli

ELENCO DOCUMENTI COSTITUENTI LA RELAZIONE PERITALE

1 - RELAZIONE TECNICA E STIMA

2 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

1. planimetria catastale prot. n. T370093;
2. elaborato planimetrico prot. n. T355014;
3. estratto di mappa Arezzo A, Foglio 126, all. B;
4. visura catastale prot. n. T354337/2024;
5. copia Licenza Edilizia n. 727 del 31 novembre 1957, con allegati;
6. copia autorizzazione di abitabilità n. 2624-5 del 8 novembre 1958;
7. copia Licenza Edilizia n. 1.045 del 17 dicembre 1963, con allegati;
8. copia Autorizzazione Edilizia n. 1.693 del 5 dicembre 1987 con allegati;
9. copia atto notaio Alessandro Baldesi rep. n. 4179/1002 del 20-11-2001;
10. copia atto notaio Fabio Milloni rep. n. 96.606/24581 del 14-02-2007;
11. copia atto notaio Giacomo Pieraccini rep. n. 6.327/4.028 del 14-01-2009;
12. copia resoconto spese condominiali immobile in Via Mincio 16;
13. visura telematica presso la Conservatoria dei RR.II. prot. n. T123082/2025;
14. attestazione di avvenuta trasmissione al legale del creditore procedente;
15. attestazione di avvenuta trasmissione all'IVG.

3 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI GRAFICI

1. rilievo planimetrico porzione immobiliare - piani 4° e 5° e consistenza;
2. rilievo planimetrico porzione immobiliare - piano terra e consistenza.

4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

5 - RELAZIONE TECNICA E STIMA IN MODALITA' ANONIMA (Privacy)