

TRIBUNALE DI AREZZO

E.I. N°175/2021

Banca Cambiano 1884 s.p.a.

Contro

ALLEGATO 14

PERIZIA IN FORMA ANONIMA



STUDIO TECNICO GEOMETRA BORGHESI GIANNI

VIA DELLA FOCE NOCETA, 53 - 52043 CASTIGLION FIORENTINO (AR)

TEL: 338/9683359 E-MAIL: 1635GEO@GMAIL.COM



TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2021

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

con sede in, n., contro

Creditore Intervento: con sede in,

..... n.

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa Rodino Di Miglione Elisabetta**

Il sottoscritto Geometra Borghesi Gianni, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Noceta, 53, nominata come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da contro nell'udienza del 05 Gennaio 2022, previo giuramento, veniva incaricato dal Giudice dell'esecuzione, di dare attuazione al mandato, procedendo al deposito dell'elaborato peritale nei termini previsti, così come ridefiniti a seguito del deposito di Istanza di Sospensione Concordata Ex Art 624 del creditore precedente in data 05/04/2022 e del successivo provvedimento di riattivazione della procedura del 11/04/2024, invio dell'elaborato di stima ai creditori precedenti o intervenuti entro il 10/09/2024, deposito dell'elaborato peritale ed eventuali osservazioni entro il giorno 24/09/2024 ovvero 15 giorni prima del 09/10/2024, data in cui è fissata udienza per



l'audizione del debitore e delle parti, rispondendo ai seguenti quesiti.

QUESITO N° 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 nei 20 anni antecedenti al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle



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

Risposta quesito numero 1

Il creditore ha depositato la certificazione notarile ai sensi legge 3 Agosto 1998 n. 302 redatta dal Notaio Dott. Luca Livi in Bagno a Ripoli, dall'esame di detta documentazione ipocatastale risulta quanto di seguito.

(1.1)

Verifica copertura ventennale dei titoli di provenienza.

- **L'atto giudiziario di pignoramento immobili** a favore di con sede in C.F. contro
- nata a (...) il, è stato trascritto il 08/10/2021 al Reg. Particolare n. 12767 e riguarda la seguente unità negoziale.

- **UNITA' NEGOZIALE** relativamente a **per il diritto di piena proprietà pari ad 1/1, su:**

1.1) N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione B, foglio 17 p.lla 760 sub. 123 cat. A/3, Classe 5, Vani 5,5, rendita Euro 454,48;

1.2) N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione B, foglio 17 p.lla 760 sub. 3 cat. C/6, Classe 4, Mq 19, rendita Euro 52,06;



- **Per l'unità negoziale**, nella relazione notarile sono riportate le formalità a datare dal 02/11/2021 fino al 22/10/1982, ai nominativi di seguito riportati:

a), sopra generalizzata: cui pervennero per acquisto da nato a (....) il, codice fiscale giusto decreto di trasferimento emesso da Tribunale di Arezzo in data 3 marzo 2017. Repertorio n. 160 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio in data 27 marzo 2017 al n. 2959 del Registro Particolare, precisando che nella relativa nota di trascrizione non risulta indicato il regime patrimoniale della parte acquirente.

b) per acquisto dalla società con sede in e codice fiscale, con atto ricevuto dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 19 gennaio 2007, Repertorio n. 123831/16755 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio in data 24 gennaio 2007 al n. 1053 del Registro Particolare, si precisa che sono comprese nella vendita la comproprietà su enti comuni identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana B nel foglio 17 particella 760 subalterni 116, 117 e 118, e la quota di 6,918/1000 su terreno identificato al Catasto Terreni Sezione Valdichiana nel foglio 17 particelle 722 (mq. 497), 742 (mq. 240), 751 (mq. 206), 759 (mq. 1.084). 765 (mq. 829), e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana B nel foglio 17 particelle 835 (natura T), 590 subalterni 1 (natura T).

c) Alla società come segue:



- la piena proprietà del terreno in Arezzo Sezione Valdichiana, identificato al Catasto Terreni Sezione Valdichiana nel foglio 17 particelle 579 (da cui sono poi originale le particelle 763, 757 e 762), per acquisto da nato il codice fiscale con atto ricevuto dal Notaio Marcello Focosi di Civitella in Val di Chiana in data 11 luglio 2001, Repertorio n. 1670 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio in data 18 luglio 2001 al n. 8114 del Registro Particolare;
- successivamente, con atto di costituzione di comunione reale ricevuto dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 5 luglio 2004, Repertorio n. 1 12291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio in data 16 luglio 2004 al n. 9399 del Registro Particolare, la società è divenuta titolare della quota di 10/100 e è divenuto titolare della quota di 12/100 di tali beni e, quindi, lo società è rimasta titolare della quota di 78/100 (settantotto centesimi);
- con il medesimo atto di costituzione di comunione reale, la è divenuto titolare della quota di 78/100 (settantotto centesimi) del bene identificato al Catasto Terreni Sezione Valdichiana originariamente censito nel foglio 17 particella 749, che originariamente era di piena proprietà della società per acquisto da con atto ricevuto dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 25 giugno 2004, Repertorio n. 112144/13554 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio in data 20 luglio 2004 al n. 9597 del Registro Particolare;
- con successivo atto di divisione con la società e



ricevuto dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 5 luglio 2004, Repertorio n. 112291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio in data 16 luglio 2004 al n. 9400 del Registro Particolare, con il quale viene assegnata alla società la piena proprietà dei terreni siti in Arezzo Sezione Valdichiana, identificato al Catasto Terreni Sezione Valdichiana originariamente censiti nel foglio 17 particelle 757, 760, 762, 763 e 749.

d) A pervenne per acquisto dalla società con sede in, con atto ricevuto dal Notaio Dario Basagni di Arezzo In data 22 ottobre 1982, Repertorio n. 45998/13807 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio in data 15 novembre 1982 al n. 9334 del Registro Particolare.

In funzione di quanto sopra riportato le trascrizioni relative alla provenienza dei beni dell'unità negoziale coprono l'arco ventennale.

(1.2)

Verifica copertura catastale storica ventennale dei beni.

La storia catastale di fatto segue la ricostruzione ipotecaria, e nella relazione notarile è stata trattata a parte, la documentazione non è stata unita agli atti di causa, pertanto ho provveduto ad acquisirla, ed il suo contenuto conferma quanto riportato nella relazione, copia del certificato storico è unito alla presente come **Allegato n. 1.**

Per i beni formanti l'unità negoziale ovvero: N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione B, foglio 17 p.la 760 sub. 123 e sub. 3, risulta che dalla data del 21/08/2024 alla data del 03/03/2017 detto bene è



intestato, da tale data fino al 19/01/2007 con Atto Notaio Pantani Fabrizio di Arezzo rep. 123831 detto bene è intestato a, da tale data fino al 26/10/2006 data della costituzione dell'Unità immobiliare giusta denuncia di variazione/accatamento del 26/10/2006 prot. AR0120102 detto bene è intestato a

La precedente rappresentazione di entrambe le u.i.u. costituenti l'unità negoziale è quella derivante denuncia di accatamento del 03/03/2005 prot. AR0024064 con cui sono state costituite le originale u.i.u. N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione B, foglio 17 p.lla 760 sub. 1 e sub. 2 - N.C.T./Catasto Terreni comune di Arezzo (AR), Sezione B, foglio 17 p.lla 760 deriva dalle particelle 579 (ex 537 ex 75), e comprende le particelle 763, 757, 762 e 749: le particelle 763, 757 e 762 derivano dalla particella 579 ex 537 ex 75, e lo particella 749 deriva dalla particella 368 ex 75.

Il tutto come meglio risulta dalle visure storiche allegate e dalla relazione notarile.

Verifica deposito del certificato di stato civile degli esecutati

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore, non risultano allegati né lo stato civile, né l'eventuale estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati, pertanto ho provveduto ad acquisire detta documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Arezzo, da quanto riscontrato la Sig.ra risulta in Stato civile Libero come risulta dalla risposta avuta dall'ufficio anagrafe **Allegato n. 1/A.**

(1.3)



Verifica della completezza della documentazione

Dalla verifica della documentazione risulta che:

- i beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- con riferimento ai dati catastali, per quanto riguarda gli immobili di cui **all'unità negoziale** corrispondono alle certificazioni;
- con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, la relazione notarile non li riporta, pertanto per verifica si procede ad ulteriori ispezioni unite alla presente come **Allegato n. 1/B**, per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 01/09/2024 e 07/09/2024 ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato n. 1/B**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni o iscrizioni successive alla data del 02/11/2021;
- in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, vi è la continuità,
- in merito alla verifica dell'eventuale mancanza della trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2, dall'esame della relazione notarile allegata e dallo studio della documentazione ipocatastale acquisita, i cespiti in oggetto non sono stati oggetto di passaggi di proprietà per successione, non risultano pertanto nemmeno trascrizioni per accettazione di eredità.

(1.4)

Problematiche emerse in seguito dell'acquisizione documentazione e dai



sopralluoghi

Prima problematica, in risposta alla seconda parte del secondo quesito, ho acquisito:

- l'atto di provenienza ovvero il Decreto di Trasferimento Tribunale di Arezzo relativo all'E.I. 216/2014, unito alla presente come **Allegato n. 1/C**, dalla lettura dello stesso tra l'altro risulta che:

" ../.

TRASFERISCE

da:, nato a (....) il - codice fiscale, la piena proprietà per l'intero;

a:, nata a (....) il - codice fiscale, la piena proprietà per l'intero;

degli immobili sottoposti ad esecuzione di seguito meglio indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR);

- *Sez. B, foglio 17, part. 760, sub. 123, cat. A/3, vani 5,5, piano 2-3, rendita € 454,48,*
- *Sez. B, foglio 17, part. 760, sub. 3, cat. C/6, consistenza mq. 18, rendita € 52,06;*

al prezzo di (omissis),

e dunque il diritto di piena proprietà per l'intero su una unità abitativa, posta in Comune di Arezzo (AR), Loc. Indicatore, Zona "C", facente parte di un complesso immobiliare, costituita da un appartamento ad uso di civile abitazione con accesso dalla corte condominiale, mediante vano scala ed ascensore comune e composto da ingresso - soggiorno con angolo cottura -



camera, bagno ed antibagno, e due terrazze, al piano secondo; disimpegno, tre soffitte un bagno e due terrazze al piano terzo. A corredo di tale bene vi è un garage posto al piano interrato L'immobile fa parte di un grande complesso a destinazione residenziale e si intendono trasferiti anche i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio come per legge nonché tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze. ../.”;

- l'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007 al numero di Particolare 1053/2007, unito alla presente come **Allegato n. 1/C1** con cui il Sig. ha acquistato la proprietà dei beni oggetto della presente procedura dalla, dalla lettura dello stesso tra l'altro risulta che:

“../. ART. 1

- La società, come sopra rappresentata, vende al signor, che accetta e compra, (omissis),

- appartamento ad uso di civile abitazione composto ingresso- soggiorno- camera con angolo cottura, bagno, antibagno e due terrazze al piano secondo, disimpegno, tre soffitte, ripostiglio e due terrazze al piano sottotetto, collegato tramite scala interna, corredato da autorimessa al piano interrato, confinante con parti condominiali, residua proprietà della società venditrice da più lati, salvi altri, censito in Catasto

Fabbricati del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata, Sezione B foglio 17

- *particella 760 subalterno 123, località Indicatore piano 2/3 zona censuaria 2 categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita, euro 383,47;*
- *particella 760 subalterno 3, località Indicatore piano S1 zona*



censuaria 2 categoria C/6, classe 4, metri quadri 18, rendita euro 52,06;

corredato dai seguenti beni comuni non censibili:

- *particella 760 subalterno 116 località Indicatore piano S1/T (corsia ai box, rampa e locale tecnico - comune ai subalterni del piano interrato);*
- *particella 760 subalterno 117, località Indicatore piano T (piazzale, porticati e spazi di manovra - comune a tutti i subalterni);*
- *particella 760 subalterno 118, località Indicatore piano S1/T/1/2 (vano scale, ascensore e locale tecnico - comune ai subalterni 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126);*

corredato altresì dalla quota indivisa, pari 6,918/1000 (sei virgola novecentodiciotto millesimi) sulle aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso pubblico, censite in Catasto Terreni del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata, Sezione B foglio 17

- *particella 722 di Ha 00 04 97, r.d.e. 2,05;*
- *particella 742 di Ha 00 02 40, r.d.e. 0,99;*
- *particella 751 di Ha 00 02 06, r.d.e. 0,85;*
- *particella 759 di Ha 00 10 84, r.d.e. 4,48;*
- *particella 765 di Ha 00 08 29, r.d.e. 3,43;*

e in Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata, Sezione B foglio 17

- *particella 835 località Indicatore piano T - area urbana di metri quadri 120;*



- *particella 590 subalterno 1, località Indicatore piano T - area urbana di metri quadri 18. ../.”;*

- *l’elaborato peritale in forma anonima relativo all’E.I. all’E.I. 216/2014, unito alla presente come **Allegato n. 1/C**, dalla lettura dello stesso tra l’altro risulta che*
“ ../. - Abitazione ubicata nel Comune di Arezzo, Loc. Indicatore, Zona C, 75/12:
Identificazione catastale Catasto Fabbricati - Comune di Arezzo Sez. Urb. B:
 - *Foglio 17, Particella 760, Sub. 123, Zona Cens. 2. Categoria A/3. Classe 5. Consistenza Vani 5.5, Piano secondo e terzo, Rendita Euro 454.48.*
 - *Garage (pertinenza abitazione):*
Identificazione catastale Catasto Fabbricati - Comune di Arezzo Sez. Urb. B:
 - *Foglio 17, Particella 760, Sub. 3, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.18, Piano interrato, Rendita Euro 52.06.*
 - **Ditta: Proprietà per 1/1**
 - *Beni comuni non censibili:*
Catasto Fabbricati di Arezzo Sez. Urb. B:
 - *Foglio 17. Particella 760. Sub. 116. Zona Cens. 2. Piano Seminterrato e terra, costituito da corsia ai box, rampa e locale tecnico - comune ai sub. del piano interrato;*
 - *Catasto Fabbricati di Arezzo Sez. Urb. B:*
 - *Foglio 17, Particella 760, Sub. 117. Zona Cens. 2, Piano terra,*



costituito da piazzale, porticati e spazi di manovra - comune a tutti i subalterni.

Catasto Fabbricati di Arezzo Sez. Urb. B:

- Foglio 17, Particella 760, Sub. 118, Zona Cens. 2, Piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto - Vano scale e vano ascensore - Comune ai subb. 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126.*
- Quota indivisa pari a 6,918/1000 su aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso pubblico:*

Catasto Terreni di Arezzo, Sez. B - Foglio 17:

- Particella 722 di Ha 0.04.97, R.D. €. 2.05;*
- Particella 742 di Ha 0.02.40. R.D. €. 0.99;*
- Particella 751 di Ha 0.02.06, R.D. €, 0.85;*
- Particella 759 di Ha 0.10.84, R.D. €. 4.48;*
- Particella 765 di Ha 0.08.29, R.D. €. 3.432*

Catasto Fabbricati di Arezzo, Sez. B - Foglio 17:

- Particella 835 area urbana di mq. 120;*
- Particella 590 sub. 1 area urbana di mq. 18;*

*- Ditta: * (1)*

Proprietà per 6918/1000000 fino al 16/07/2008 - con Sede in Arezzo 01602610519 (1) Proprietà per 653/1000 fino al 19/01/2007

** Si precisa che tali Particelle non sono correttamente intestate nelle visure catastali e pertanto si allega le visure storiche di tali beni.*

Infine si ricorda che sono in comproprietà, tutti gli elementi comuni dell'intero edificio da ritenersi condominiali ai sensi e per gli effetti dell'art.



1117 del Codice Civile.

../.”

Seconda problematica, ho acquisito l'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007 al numero di Particolare 1053/2007, unito alla presente come **Allegato n. 1/C1**, dalla lettura dello stesso tra l'altro risulta che:

“../. ART. 4

- *La società venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'immobile in contratto e la sua libertà da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi, anche fiscali, sequestri, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, offrendo garanzia per l'evizione, fatta solo eccezione per:*
- *convenzione edilizia ai sensi dell'articolo 28 della legge 1150/42 per il Piano di lottizzazione schede C15 e C90 ricevuta da me notaio in data 27 maggio 2004 repertorio n. 111664/13460, registrata ad Arezzo il 14 giugno 2004 al n. 1884 vol. 19, trascritta ad Arezzo il 23 giugno 2004 al n. 8215 registro particolare, avente ad oggetto l'attuazione del piano di lottizzazione, i cui oneri ed obblighi rimangono a completo carico di essa società venditrice, ivi compresa la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle opere e delle aree indicate come aree pubbliche nella predetta convenzione, mentre rimarrà a carico pro quota della parte acquirente, successivamente all'emissione dell'atto di collaudo, la manutenzione delle opere e delle aree indicate come "private con uso pubblico" indicate nella predetta convenzione, con le modalità in quest'ultima previste, e così come pro quota indivisa acquistate con il*



presente atto. Fermo rimanendo quanto sopra, saranno ugualmente a carico pro quota della parte acquirente anche la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le altre opere di urbanizzazione dal momento dell'avvenuto collaudo da parte del Comune di Arezzo fino all'atto di cessione definitiva al Comune medesimo. Più in generale la parte acquirente si obbliga comunque a rispettare i contenuti della convenzione edilizia di cui sopra, della quale dichiara aver preso in precedenza esatta ed attenta visione, con la precisazione che le presenti clausole saranno riportate nel quadro D della nota di trascrizione di questo atto;

- servitù di elettrodotto e di passaggio a favore di Enel Distribuzione Spa, gravanti esclusivamente le aree adibite a viabilità e parcheggi acquistate per quota condominiale, trascritte ad Arezzo, il 5 dicembre 2006 ai nn. 16606, 16607, 16608 e 16609 registro particolare. ../.

ART. 5

- La parte acquirente dichiara di ben conoscere, accettare ed approvare, per se e suoi aventi causa, il regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali, allegato sotto lettera A al precedente mio rogito in data 5 dicembre 2006 repertorio n. 123532/16544 e prende atto che per i primi due anni è già stato nominato l'Amministratore del condominio in persona di "Amministrazioni Maestà di Giannino di Simonti Luana. ../."

(1.5)

Segnalazione di incompletezza

In funzione di tutto quanto sopra riportato, al fine di portarne a conoscenza il creditore precedente ed il G.I.:



- per quanto riguarda la prima problematica, ai soli fini di completezza della documentazione e trascrizione dell'eventuale decreto di trasferimento si evidenzia la necessità di estendere il pignoramento alla quota proporzionale delle parti a comune, *Beni comuni non censibili* (iindispensabili per l'accesso e l'utilizzo delle U.I.U. oggetto dell'esecuzione) correttamente identificati catastalmente e riportati sia nell'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007 che nell'elaborato peritale relativo all'E.I. 216/2014, ma non inserite né sul decreto di trasferimento relativo all'E.I. 216/2014 né sulla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura, (note di trascrizione relative unite alla presente come **Allegato n. 1/B1 e Allegato n. 1/B2**).

Inoltre si mette in evidenza che la *"../. la quota indivisa, pari 6,918/1000 (sei virgola novecentodiciotto millesimi) sulle aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso pubblico, censite in Catasto Terreni del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata, Sezione B foglio 17*

- *particella 722 di Ha 00 04 97, r.d.e. 2,05;*
- *particella 742 di Ha 00 02 40, r.d.e. 0,99;*
- *particella 751 di Ha 00 02 06, r.d.e. 0,85;*
- *particella 759 di Ha 00 10 84, r.d.e. 4,48;*
- *particella 765 di Ha 00 08 29, r.d.e. 3,43;*

e in Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata, Sezione B foglio 17



- *particella 835 località Indicatore piano T - area urbana di metri quadri 120;*
- *particella 590 subalterno 1, località Indicatore piano T - area urbana di metri quadri 18. ../.",*

riportate nell'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007 e riportate nell'elaborato peritale relativo all'E.I. 216/2014 non sono state oggetto di trasferimento alla Sig.ra in quanto non riportate nel decreto di trasferimento relativo all'E.I. 216/2014 e pertanto ancora in carico al Sig.

- Per quanto riguarda la seconda problematica, ai soli fini di completezza si evidenzia che la lottizzazione è soggetta a convenzione edilizia ai sensi art. 28 della L. 1150/42 per il piano di lottizzazione schede C/15 e C/90 a rogito Pantani rep. 11664/13460 trascritta il 23/06/2004 al numero di part. 8215, riguardante in particolare la quota indivisa, pari 6,918/1000 (sei virgola novecentodiciotto millesimi) sulle aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso pubblico, di cui al punto precedente non oggetto di trasferimento, rimandando a quanto contenuto nella stessa per quanto concerne gli obblighi e termini di efficacia degli stessi, quanto sopra salvo avvenuta decadenza degli obblighi di convenzione.

QUESITO N° 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'ultimo immobile pignorato.**

Risposta quesito numero 2

Non essendo state depositate agli atti le planimetrie catastali, le certificazioni catastali attuali e l'estratto di mappa catastale, pertanto con riferimento all'unica unità negoziale ho provveduto ad acquisirla e precisamente.

- **Unità Negoziale** Con riferimento alle unità immobiliari costituenti la stessa, ho provveduto ad acquisire:

a) estratto di mappa catastale scala 1:2000, la certificazione catastale attuale, le planimetrie catastali in scala 1:200, elaborato grafico planimetrico in scala 1:500 ed il relativo elenco subalterni, tutti uniti alla presente come **Allegato n. 2;**

a1) planimetrie inerenti l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Arezzo, ovvero Variante finale parziale Prot. 39572/2007 a C.E. n. 557/2004, vedi **Allegato n. 2/a.**

b) Con riferimento alla seconda parte **del quesito**, relativa alla richiesta di acquisizione, di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, relativamente all'unità immobiliare pignorata, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- copia Decreto di Trasferimento Tribunale di Arezzo relativo all'E.I. 216/2014 trascritto ad Arezzo il 08/10/2021 al numero di RP 12767, in



forza del quale alla Sig.ra sono pervenuti dal Sig., i seguenti beni così censiti al catasto fabbricati del comune di Arezzo (AR):

- Sez. B foglio 17 p.lla 760, sub. 123, cat. A/3, Classe 5, Vani 5,5, rendita Euro 454,48;

- Sez. B foglio 17 p.lla 760, sub. 3, cat. C/6, Classe 4, consistenza mq. 18, rendita Euro 52,06;

Copia di detto atto è unito alla presente come **Allegato n. 1/C**, dalla lettura dello stesso tra l'altro risulta che:

" ../. A corredo di tale bene vi è un garage posto al piano interrato L'immobile fa parte di un grande complesso a destinazione residenziale e si intendono trasferiti anche i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio come per legge nonché tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze. ../.";

Tali parti comuni pur aventi rappresentazione catastale non sono state trascritte con il suddetto decreto di trasferimento.

In funzione di tutto quanto sopra riportato il trasferimento dovrà comprendere la quota proporzionale delle parti comuni come identificate e riportate nel precedente atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007 al numero di Particolare 1053/2007 copia di detto atto è unito alla presente come **Allegato n. 1/C1**.

QUESITO N° 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;

Risposta quesito n. 3

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che:

a) l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è unito alla presente nella scheda predisposta come **Allegato n. 3, in cui sono riportate le seguenti note unite alla presente come Allegato n. 1/B2;**

1) Nota di Trascrizione del 08/10/2021, al numero di particolare 12767, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Arezzo a favore di con sede in C.F.contro nata a (....) il, in ragione dell'intera quota di piena proprietà di 1/1 relativamente ai seguenti beni:

Unità negoziale intera quota del diritto di proprietà

- Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR);
 - Sezione **B** foglio **17** p.lla **760** sub. **123** cat. **A/3**, Vani **5,5**;



- Sezione **B** foglio **17** p.lla **760** sub. **3** cat. **C/6**, Mq **18**

2) Nota di Iscrizione del 22/07/2021, al numero di particolare 1619, relativa all'Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per euro 8.493,41 di somma capitale e totale di € 15.000,00, a favore di con sede in C.F.contro nata a (....) il, in ragione dell'intera quota di piena proprietà di 1/1 relativamente ai seguenti beni:

Unità negoziale intera quota del diritto di proprietà

- Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR);
 - Sezione **B** foglio **17** p.lla **760** sub. **123** cat. **A/3**, Vani **5,5**;
 - Sezione **B** foglio **17** p.lla **760** sub. **3** cat. **C/6**, Mq **18**

3) Nota di Iscrizione del 27/03/2017, al numero di particolare 593, relativa all'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo a garanzia della somma capitale per euro 50.000,00 e totale di € 100.000,00, a favore di di con sede in C.F.contro nata a (....) il, in ragione dell'intera quota di piena proprietà di 1/1 relativamente ai seguenti beni:

Unità negoziale intera quota del diritto di proprietà

- Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR);
 - Sezione **B** foglio **17** p.lla **760** sub. **123** cat. **A/3**, Vani **5,5**;
 - Sezione **B** foglio **17** p.lla **760** sub. **3** cat. **C/6**, Mq **18**

b) dalla documentazione prodotta, non risultano trascrizioni relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni.



c) il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha la seguente destinazione urbanistica:

- L'immobile di cui fa parte l'unità negoziale censito al NCEU del Comune di Arezzo Sezione B, fg. 17 p.lla 760 *ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato all'interno di Ambito a media trasformabilità non specializzati della mixità urbana*, normate dall'art. 32 delle NTA, l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 4**, per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente anch'essa come **Allegato n. 5**;

d) dalla documentazione prodotta e dalla visione dell'atto Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 19 gennaio 2007, Repertorio n. 123831/16755 risulta la costituzione di condomino e la presenza di regolamento condominiale redatto dal costruttore, si veda art. 5 del sopracitato rogito notarile. Copia del regolamento di condominio vigente fornito dall'attuale amministrazione condominiale è unito alla presente come **Allegato n. 6**.

e) dalla documentazione prodotta ed acquisita come dal sopralluogo effettuati, risulta che l'unità immobiliare è tenuta in uso dai Sig.ri, che vi abitano assieme ai due figli.

f) dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risultano esistenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, in quanto la la Sig.ra non risulta coniugata/separata/divorziata;

g) con riferimento ad altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso,



abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), si mette in evidenza quanto contenuto nell'art 4 dell'atto Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 19 gennaio 2007, Repertorio n. 123831/16755, precisando che:

- con riferimento all'esistenza di convenzioni che a quanto previsto dalla legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378, dalla visione dell'atto non sussistono, pertanto l'immobile in cui si inseriscono le unità immobiliari in oggetto non è stato realizzato su area ricadente in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, con eventuale adeguamento della procedura;

- le servitù di elettrodotto e di passaggio a favore di Enel Distribuzione Spa, gravanti esclusivamente le aree adibite a viabilità e parcheggi gravano sulle aree non acquistate dalla Sig.ra con il Decreto di trasferimento di cui alla precedente procedura E.I. 216/2014.

h) con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile risulta non ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

QUESITO N° 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;

Risposta quesito numero 4

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che: risulta costituito condominio, vi è regolamento condominiale contrattuale e l'amministrazione è affidata all'amministrazione Maestà di Giannino", pertanto ho provveduto ad inviare alla stessa richiesta relativa alla posizione della Sig.ra, il tutto come risulta da copia della corrispondenza unita alla presente come **Allegato n. 6**.

Pertanto con riferimento alla posizione relativa ai pagamenti delle quote condominiali per i beni subastati risulta che *"alla data del 2/12/2021 il debito delle spese condominiali non pagate è di euro 3.392,33"*.

Con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che:

- a fronte dell'importo annuo delle spese fisse di gestione comunicato dall'Amministratore di circa euro 60.000,00 vista la quota millesimale di 13.054/1000 per l'appartamento e 0.952/1000 per il garage ed in totale per 14,006/1000, risulta un importo stimato delle spese fisse di euro 840,36 annue;

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che:

- non sono presenti;

Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa



presente che:

- se pur richieste non **sono state comunicate dall'amministratore**;

Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie non risultano trascrizioni in merito.

Con riferimento allo stato dei luoghi, occorre fare presente che come risulta dalla documentazione fotografica i beni si trovano in buone condizioni.

QUESITO N° 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;

Risposta quesito numero 5

Esaminata la documentazione in atti, non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come risulta anche dall'atto di provenienza unito alla presente come **Allegato 1/C**.

QUESITO N° 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;

Risposta quesito numero 6

In risposta alla prima parte del quesito, come già verificato e riportato in risposta al quesito numero 3 si può asserire che:

- visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a



domande trascritte;

- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto la Sig.ra non risulta coniugata/separata/divorziata.

- non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso.

Le formalità che saranno cancellate sono descritte nella scheda delle iscrizioni e trascrizioni, sono tre o meglio una trascrizione per pignoramento, una iscrizione per ipoteca volontaria ed una iscrizione per ipoteca Giudiziale di seguito riportate:

- 1) Nota di Trascrizione del 08/10/2021, al numero di particolare 12767, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Arezzo a favore di con sede in C.F.contro **nata a**
(....) **il**
- 2) Nota di Iscrizione del 22/07/2021, al numero di particolare 1619, relativa all'Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per euro 8.493,41 di somma capitale e totale di € 15.000,00, a favore di con sede in C.F.contro **nata a**
(....) **il**
- 3) Nota di Iscrizione del 27/03/2017, al numero di particolare 593, relativa all'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo a garanzia della somma capitale per euro 50.000,00 e totale di € 100.000,00, a favore di



..... con sede in C.F.
..... contro nata a (...) il
.....

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazione che sono i seguenti:

- 1) costo per la presentazione della nota di cancellazione della trascrizione relative all'atto di pignoramento, compreso sia delle spese che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro **400,00** di cui € 75,00 per spese;
- 2) costo per la presentazione della nota di cancellazione dell'iscrizione ipotecaria relativa all'Ipoteca Giudiziale per la somma di € 15.000,00, compreso sia delle spese che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro **800,00** di cui $94,00 + (\text{€ } 15.000 \times 0,5\%) = \text{€ } 169,00$ per spese;
- 3) costo per la presentazione della nota di cancellazione dell'iscrizione ipotecaria relativa all'Ipoteca Volontaria per la somma di € 140.000,00, compreso sia delle spese che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro **1.500,00** di cui $94,00 + (\text{€ } 100.000 \times 0,5\%) = \text{€ } 594,00$ per spese;

pertanto il costo totale delle cancellazioni è di **circa euro 2.700,00 salvo verifica.**

- Come verificato ai punti successivi appaiono presenti difformità



urbanistiche, i cui costi sono ripotati in conclusione alle riposte dei successivi quesiti **9** e **11**.

QUESITO N° 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;

Risposta quesito numero 7

Prima di procedere alla risposta al primo quesito occorre premettere che:

- a seguito dell'accettazione dell'incarico ed a seguito delle convocazioni ricevute dal competente I.V.G. si è proceduto ad eseguire in data 11/04/2024 all'accesso al compendio assieme al personale del competente I.V.G., copia della relazione di primo accesso è unita alla presente come **Allegato 7 doc. 1**.
- in sede di sopralluogo ho inoltre proceduto ad acquisire i contatti dei Sig.ri e occupanti con



apposito modulo recante anche informativa sull'utilizzo dei dati personali, copia del modello dei brogliacci di rilievo e note acquisite sull'immobile sono uniti alla presente come **Allegato 6 doc. 2, 3 e 4.**

Il presente procedimento di pignoramento tratta un appartamento posto a piano 2° e 3° di edificio plurifamiliare, corredato di locale garage a piano interrato, il tutto posto nel comune di Arezzo Loc. Indicatore Zona C, 75/12. La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata con riferimento al singolo cespite, supportata sia dalla documentazione catastale, unita come **Allegato 2**, sia dalla documentazione fotografica **Allegato 8**, sia dall'elaborato grafico da me redatto in funzione dei rilievi metrici effettuati, con misure a campione dell'unità immobiliare, relativamente all'appartamento ed ai locali accessori con la tabella riepilogativa delle superfici commerciali, uniti alla presente come **Allegato 9.**

Inoltre nella descrizione del cespite verranno trattate anche le parti a comune.

Descrizione dei cespiti

CESPITE 1: N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sez. B foglio 58 p.lla 329 sub. 123, trattasi di appartamento di civile abitazione posto a piano 2° e 3° di edificio plurifamiliare, con accesso da corte comune, mediante scala ed ascensore comune.

L'unità immobiliare si compone a piano secondo di ingresso/soggiorno, angolo cottura, antibagno, servizio igienico oltre due terrazze esclusive, con scala interna di collegamento si raggiunge il piano terzo dove sono ubicati



numero tre locali soffitta, attrezzati con arredi da camera ed un locale ripostiglio attrezzato come servizio igienico.

L'accesso al vano scala condominiale che congiunge collega i piani dell'edificio avviene da area esterna comune.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai di piano in latero cemento, le facciate sono intonacate e tinteggiate, dotato di scossaline e discendenti, il parapetto della terrazza è in cemento armato rasato, in sommità allo stesso è posta scossalina.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto pubblico ed alla rete elettrica e collegato a fognatura pubblica.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a piano secondo e terzo i locali sono pavimentati con piastrelle in monocottura, il bagno e l'angolo cucina sono rivestiti in ceramica, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico autonomo con caldaia a metano posta nel terrazzo di piano terzo, elementi radianti in alluminio, finestre in legno con vetro doppio, avvolgibili in plastica non isolati, porte interne in legno massello, portoncino di ingresso in legno massello, sanitari in vitreus china.

L'altezza interna dei locali principali a piano 2° è di circa metri 2,70.

I locali specialmente quelli di Piano 3° presentano tracce evidenti di muffa sulla pareti perimetrali e sul soffitto, probabilmente causate da una non



sufficiente coibentazione dei ponti termici, inoltre sono presenti alcune lesioni sulla pavimentazioni dovute probabilmente a fenomeni di assestamento.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona centrale di indicatore, ben attrezzata con verde e viabilità e ben servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune,, salvo se altri.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 9** in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7**.

Si precisa inoltre che l'accesso a detta unità, attualmente, avviene dalla viabilità pubblica attraversando il piazzale a comune distinto dal sub. 117 per poi entrare nel vano scala distinto dal sub. 118 ove è posizionato anche l'ascensore.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico con misure di verifica a campione, la determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata con il criterio della superficie commerciale. Facendo riferimento al contenuto del D.P.R. 138/98 allegato C e al contenuto della Norma UNI 10750:2005, occorre premettere che la stessa riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali e non è più vigente, è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733.2011, varie pubblicazioni ritengono idoneo il criterio previsto dalla norma UNI 10750-2005 e consentono ancora di



utilizzarlo, così come consentono al perito di scegliere in autonomia come valutare ed applicare le misurazioni dell'immobile, con assunzione di appropriati coefficienti di riduzione/omogeneizzazione/correzione dei valori unitari.

La determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata in base alla superficie commerciale, applicando coefficienti di omogeneizzazione/correzione in base alle caratteristiche ed alla destinazione legittima dei locali, effettuando la sommatoria del:

- 100% intera superficie calpestabile Locali Principali
- 65% intera superficie calpestabile Locali Accessori – Soffitte 1 e 3 e Rip.
- 80% intera superficie calpestabile Locali Accessori – Soffitta 2
- 25% superficie vano scala considerato ad un solo piano
- 10% superficie per computazione pareti portanti interne ed esterne e tramezzi
- 35% superficie Terrazzi e balconi

Superficie commerciale del cespite 1:

Sup. calpestabile Locali Principali Uffici pari a	mq.	38,21
65% Sup. calpestabile Locali Accessori – Soffitte 1 e 3 e Rip. pari a	mq.	18,92
80% Sup. calpestabile Locali Accessori – Soffitta 2 pari a	mq.	7,45
25% Sup. vano scala considerato ad un solo piano	mq.	0,96
10% superficie per computazione muri divisorii e perimetrali pari a	mq.	6,46



35% Sup. calpestabile terrazze/Balconi P2	mq.	5,94
35% Sup. calpestabile terrazze/Balconi P3	<u>mq.</u>	<u>4,28</u>
Sommano	mq.	81,25

La sup. commerciale del cespite è di mq. 81,25.

Detto cespite è così censito al N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione **B foglio 17 p.lla 760 sub. 123**, cat. A/3, Classe 5, Vani 5,5, rendita Euro 454,48; Strada C di Indicatore, 76, in carico a nata a (....) il, C.F., proprietaria per 1/1.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata, ed in uso ai Sig.ri e

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla lettura dei precedenti e dalla certificazione catastale l'unità ha diritto alla quota proporzionale di delle parti a comune dell'edificio come definite dall'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007, così rappresentati:

- Quota millesimale di 13,054 sui seguenti B.C.N.C.:
- Rappresentati al N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione **B foglio 17**:
 - particella 760 subalterno 116 località Indicatore piano S1/T (corsia ai box, rampa e locale tecnico - comune ai subalterni del piano interrato);



- particella 760 subalterno 117, località Indicatore piano T (piazzale, porticati e spazi di manovra);
- particella 760 subalterno 118, località Indicatore piano S1/T/1/2 (vano scale, ascensore e locale tecnico);

Si mette di nuovo in evidenza che detti beni comuni sono indispensabili per l'accesso ed utilizzo dell'U.i.U. ma non sono riportati nel pignoramento.

Si mette in evidenza inoltre quanto riportato in risposta al quesito n. 1 in merito alla prima problematica riscontrata seconda parte relativa alla *“quota indivisa, pari 6,918/1000 (sei virgola novecentodiciotto millesimi) sulle aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso pubblico”*.

CESPITE 2: N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sez. B foglio 17 p.lla 760 sub. 3, trattasi di box auto a piano interrato, con accesso da rampa comune, e collegato al cespite 1 mediante scala ed ascensore comune.

Per le caratteristiche del fabbricato si rimanda a quelle del Cespite 1.

Le caratteristiche di finitura del Box auto sono le seguenti:

- a piano interrato i locali sono pavimentati con pavimentazione industriale in cemento con spolvero di quarzo, le pareti divisorie sono con bozze in c.l.s. a faccia vista, il soffitto con solaio a lastra e sottostante controsoffitto in carton gesso.

L'altezza interna del locale è di circa metri 2,40.



L'unità immobiliare confina con: parti a comune,, di, salvo se altri.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 9** in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7**.

Si precisa inoltre che l'accesso a detta unità, attualmente, avviene dalla viabilità pubblica attraversando la rampa e gli spazi di manovra a comune distinti al sub 116 ovvero il piazzale a comune distinto dal sub. 117 attraverso il vano scala distinto dal sub. 118 ove è posizionato anche l'ascensore.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico con misure di verifica a campione, la determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata con il criterio della superficie commerciale. Facendo riferimento al contenuto del D.P.R. 138/98 allegato C e al contenuto della Norma UNI 10750:2005, occorre premettere che la stessa riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali e non è più vigente, è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733.2011, varie pubblicazioni ritengono idoneo il criterio previsto dalla norma UNI 10750-2005 e consentono ancora di utilizzarlo, così come consentono al perito di scegliere in autonomia come valutare ed applicare le misurazioni dell'immobile, con assunzione di appropriati coefficienti di riduzione/omogeneizzazione/correzione dei valori unitari.



La determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata in base alla superficie commerciale, applicando coefficienti di omogeneizzazione/correzione in base alle caratteristiche ed alla destinazione legittima dei locali, effettuando la sommatoria del:

- 100% intera superficie calpestabile Locali Principali
- 10% superficie per computazione pareti portanti interne ed esterne e tramezzi

Superficie commerciale del cespite 2:

Sup. calpestabile Locali Principali Uffici pari a	mq.	17,52
10% superficie per computazione muri divisorii e perimetrali pari a	mq.	<u>1,75</u>
Sommano	mq.	19,27

La sup. commerciale del cespite è di mq. 19,27.

Detto cespite è così censito al N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione **B foglio 17 p.lla 760 sub. 3**, cat. C/6, Classe 2, Mq 18, rendita Euro 52,06; Strada C di Indicatore, 76, in carico a nata a (....) il, C.F., proprietaria per 1/1.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata, ed in uso ai Sig.ri e

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla lettura dei precedenti e dalla certificazione catastale l'unità ha diritto alla quota



proporzionale di delle parti a comune dell'edificio come definite dall'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007, così rappresentati:

- Quota millesimale di 0,952 sui seguenti B.C.N.C.:
- Rappresentati al N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR),
Sezione **B foglio 17**:
 - particella 760 subalterno 116 località Indicatore piano S1/T (corsia ai box, rampa e locale tecnico - comune ai subalterni del piano interrato);
 - particella 760 subalterno 117, località Indicatore piano T (piazzale, porticati e spazi di manovra - comune a tutti i subalterni);
 - particella 760 subalterno 118, località Indicatore piano S1/T/1/2 (vano scale, ascensore e locale tecnico - comune ai subalterni 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126);

Si mette di nuovo in evidenza che detti beni comuni sono indispensabili per l'accesso ed utilizzo dell'U.i.U. ma non sono riportati nel pignoramento.

Si mette in evidenza inoltre quanto riportato in risposta al quesito n. 1 in merito alla prima problematica riscontrata seconda parte relativa alla *“quota indivisa, pari 6,918/1000 (sei virgola novecentodiciotto millesimi) sulle aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso pubblico”*.

QUESITO N° 8



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

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

Risposta quesito numero 8

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta quanto di seguito riportato.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

QUESITO N° 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.

Risposta quesito numero 9



Avendo verificato che la situazione catastale dei cespiti 1 e 2 corrisponde a quella attuale si precisa che non occorre effettuare aggiornamenti catastali.

QUESITO N° 10

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

Risposta quesito numero 10.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.

I fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- L'immobile di cui fa parte l'unità negoziale censito al NCEU del Comune di Arezzo Sezione B, fg. 17 p.lla 760 *ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato all'interno di Ambito a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana*, normate dall'art. 32 delle NTA, l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 4**, per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente anch'essa come **Allegato n. 5**;

QUESITO N° 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 di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 40, comma 6 della Legge 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 se 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Risposta quesito numero 11

Esaminato l'atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso il Comune Arezzo risulta quanto di seguito.

L'edificio su di cui fanno parte i cespiti è stato realizzato in data successiva al 17 Marzo 1985, in forza del:

- Piano di lottizzazione approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 55 del 5 marzo 2004 pubblicata nel BURT n. 19 del 12 maggio 2004;
- Concessione edilizia n. 496 del 2 luglio 2004 (pratica edilizia n. 04/1245) e successiva variante in corso d'opera n. 158 del 5 maggio 2006, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei lotti schede C15 e C90;
- Concessione edilizia n. 557 del 23 luglio 2004 (pratica edilizia n. 04/795) per la realizzazione del fabbricato (stralcio del frontespizio della concessione e di alcuni degli elaborati più significativi sono uniti alla presente come **Allegato 10**);



- Variante finale parziale consegnata in data 05/04/2007 - Prot. 39572 (stralcio di alcuni elaborati è unito alla presente come **Allegato 10/A**).

- Attestazione di conformità e Certificazione di Abitabilità parziale del 07/05/2007, Prot. 051570, in merito all'Attestazione di conformità e certificazione di Agibilità parziale si fa presente che si è fatto riferimento a quanto contenuto nell'elaborato peritale di cui alla procedura esecutiva 216/2014, unito alla presente come **Allegato n. 1/C**, in quanto dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Arezzo tale documento non è emerso, è stata invece acquisita ed allegata alla presente la Dichiarazione di agibilità parziale reperita, che pur non comprendendo i subalterni oggetto della presente, in quanto tra gli elaborati contiene il certificato di collaudo statico, stralcio degli elaborati della dichiarazione di agibilità è unita alla presente come **Allegato 10/B**.

Eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta quanto di seguito:

- l'appartamento risulta conforme alla normativa urbanistica, eccetto che per i locali soffitta attrezzati con arredi da camera e per la realizzazione di locale WC sul locale ripostiglio;
- il locale autorimessa risulta conforme alla normativa urbanistica.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, effettuata una verifica di fattibilità e costi/benefici potrà essere sanata:

- in merito ai locali soffitta di piano terzo attrezzati a camera rimanendo a destinazione accessoria in quanto al momento risultano privi dei dovuti requisiti igienico sanitari previsti per i locali di abitazione che ne



consentirebbero la regolarizzazione.

I merito al locale WC con la dismissione del locale WC e la riconduzione a locale accessorio in quanto al momento risulta anch'esso privo dei dovuti requisiti igienico sanitari minimi previsti per i locali di abitazione che ne consentirebbero la regolarizzazione.

Per quanto concerne la quantificazione dei costi relativi regolarizzazione delle difformità riscontrate, queste possono essere quantificate in € 2.500,00 per lavori di riconduzione dei locali a piano terzo in accessori.

QUESITO N°12

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione**, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da



terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

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

Risposta quesito numero 12

Eseguiti i dovuti sopralluoghi assunte le certificazioni presso l'anagrafe di Arezzo ho verificato quanto di seguito.

Con riferimento al primo punto ho accertato che:

- la Sig.ra risulta residente in Arezzo sino al 08/02/2024 data in cui è emigrata a Napoli;
- il compendio in oggetto al momento dell'accesso avvenuto in data 11/04/2024 è tenuto in uso dai Sig.ri e che vi abitano assieme ai due figli;
- i Sig.ri e risultano residenti nel compendio in oggetto dal 15/01/2008.

Pertanto l'uso del compendio al momento dell'accesso non è in carico



alla proprietà, il tutto come risulta dai certificati di residenza storici, dagli stati di famiglia uniti alla presente come **Allegato n. 1/a**, e dalle informazioni assunte in luogo.

Con riferimento al secondo punto ho accertato che:

gli immobili sono occupati da terzi nello specifico i Sig.ri e **(familiare/sorella dell'esecutata)** assieme ai due figli, che utilizzano l'immobile in assenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso il tutto come risulta dalle verifiche effettuate presso l'AdE (corrispondenza uniti alla presente come **Allegato n. 1/a**) e dalle informazioni assunte in luogo.

Con riferimento al terzo punto faccio presente che:

- non provvedo alla determinazione del giusto canone di locazione in quanto l'immobile non è locato.

Con riferimento al quarto punto faccio presente che:

- provvedo a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), in quanto gli immobili sono occupati da terzi, ed il debitore esecutato non esercita attività imprenditoriale presso gli immobili in oggetto.

Al fine di quantificare l'indennità di occupazione si procede in primo luogo a determinare il giusto canone di locazione, individuando preliminarmente il valore locativo unitario mensile, mediante riparametrizzazione dei valori di riferimento forniti dall'O.m.i. e dal Borsino Immobiliare e moltiplicandoli per le superfici commerciali determinate al precedente quesito 7.

- valori unitari di locazione a mq per Abitazioni e Box Auto in normali



condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare (**Allegato 12**), nella zona sono i seguenti:

a) per l'OMI detti valori per immobili in condizioni normali sono:

- per le Abitazioni Civili da euro 3,4 min. ad euro 4,5 max.;
- per i Box auto da euro 3,6 min. ad euro 4,9 max.;

b) per il Borsino Immobiliare detti valori immobili in condizioni normali sono:

- per le Abitazioni Civili in stabili di fascia media sono da euro 3,83 min. ad euro 4,36 max.;
- per i Box auto da euro 2,74 min. ad euro 4,29 max.;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari:

- per l'Appartamento euro 4,00 al mq;
- per il Box auto euro 3,60 al mq;

- Superfici commerciali dei cespiti oggetto di locazione calcolate in risposta del quesito 7:

- Appartamento 81,25 mq;
- Box auto 19,27 mq;

Ammontare giusto canone di locazione mensile:

- Appartamento: $81,25 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = 325,00 \text{ €}$
- Box: $19,27 \text{ mq} \times 3,60 \text{ €/mq} = 69,37 \text{ €}$

Relativa indennità di occupazione mensile:

- **Appartamento: € 325,00 € / 2 = 162,50 €**



- **Box: 69,37 € / 2 = 34,69 €**

Con riferimento al quinto punto faccio presente che:

- i beni non risultano essere di natura agricola.

QUESITO N° 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;

Risposta quesito numero 13

In relazione al quesito, si fa presente che:

- acquisita detta documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Arezzo, risulta che la Sig.ra risulta di stato civile libero, come risulta dalla comunicazione dell'ufficio anagrafe unita alla presente come **Allegato 1/a**.

QUESITO N° 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).

Risposta quesito numero 14

In relazione al quesito, si fa presente che:

- non risulta tale casistica in quanto la Sig.ra non risultano coniugata.

QUESITO N° 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.

Risposta quesito numero 15

Con riferimento all'U.i.U. in oggetto si fa presente che:

- Per quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo le caratteristiche degli impianti elettrici presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione realizzati tra gli anni 2004 e 2007 e sono in buono stato.
- Per quanto concerne la caldaia a metano posta nella terrazza di piano terzo, al momento del sopralluogo era presente il libretto d'impianto, ma non è stato possibile accertare la data dell'ultima revisione, il numero catastale d'impianto risulta il seguente 1975068, il Certificato di Prestazione Energetica APE non è stato reperito acquisito.

Infine occorre ricordare che il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo



1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati.

La certificazione relativa agli impianti non è stata reperita e/o visionata in quanto allegata all'Attestazione di conformità e Certificazione di Abitabilità parziale del 07/05/2007, Prot. 051570, non reperita durante l'accesso agli atti all'Archivio del Comune di Arezzo ma richiamata ed allegata all'elaborato peritale di cui alla procedura esecutiva 216/2014 a cui si rimanda per ulteriori verifiche.

Qualora l'Attestazione di conformità e Certificazione di Abitabilità sopra richiamata non dovesse contenere certificazioni e/o non dovesse essere riferita alle unità immobiliari oggetto della presente i costi per il rilascio delle dichiarazioni di conformità e la presentazione di pratica di abitabilità ammontano a circa € 2.500,00 euro.

QUESITO N° 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 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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e 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....., identificato....., con terreno ubicato in....., identificato....., ecc.);

Risposta quesito numero 16

Visti i beni oggetto della vendita, viste le relative destinazioni, viste le caratteristiche e le modalità di accesso del bene si procederà alla formazione **di un unico lotto**, che comprende **l'intera quota di piena proprietà** in carico alla Sig.ra, ed alla **quota proporzionale di proprietà** delle parti a comune come indicate nell'atto Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 19 gennaio 2007, Repertorio n. 123831/16755 e nelle risposte ai precedenti quesiti, facenti parte dell'immobile posto in Arezzo Loc. Indicatore n. C75/12.

Si fa presente che le parti a comune ovvero i beni comuni non censibili al momento della redazione della presente non erano compresi nel pignoramento pur avendo rappresentazione catastale propria come B.C.N.C..

LOTTO UNICO

Il lotto unico è composto dall'appartamento a piano secondo e terzo,



corredato di Box auto a Piano interrato di cui la Sig.ra è proprietaria **per l'intero**, oltre ai diritti proporzionali sui B.C.N.C. come indicate nell'atto Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 19 gennaio 2007, Repertorio n. 123831/16755, il tutto facente parte dell'edificio posto in posto in Arezzo Loc. Indicatore n. C75/12.

Descrizione del cespite

CESPITE 1: N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sez. B foglio 58 p.lla 329 sub. 123, trattasi di appartamento di civile abitazione posto a piano 2° e 3° di edificio plurifamiliare, con accesso da corte comune, mediante scala ed ascensore comune.

L'unità immobiliare si compone a piano secondo di ingresso/soggiorno, angolo cottura, antibagno, servizio igienico oltre due terrazze esclusive, con scala interna di collegamento si raggiunge il piano terzo dove sono ubicati numero tre locali soffitta, attrezzati con arredi da camera ed un locale ripostiglio attrezzato come servizio igienico.

L'accesso al vano scala condominiale che congiunge collega i piani dell'edificio avviene da area esterna comune.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai di piano in latero cemento, le facciate sono intonacate e tinteggiate, dotato di scossaline e discendenti, il parapetto della terrazza è in cemento armato rasato, in sommità allo stesso è posta scossalina.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto pubblico ed alla rete elettrica e collegato a fognatura



pubblica.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a piano secondo e terzo i locali sono pavimentati con piastrelle in monocottura, il bagno e l'angolo cucina sono rivestiti in ceramica, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico autonomo con caldaia a metano posta nel terrazzo di piano terzo, elementi radianti in alluminio, finestre in legno con vetro doppio, avvolgibili in plastica non isolati, porte interne in legno massello, portoncino di ingresso in legno massello, sanitari in vitreus china.

L'altezza interna dei locali principali a piano 2° è di circa metri 2,70.

I locali specialmente quelli di Piano 3° presentano tracce evidenti di muffa sulla pareti perimetrali e sul soffitto, probabilmente causate da una non sufficiente coibentazione dei ponti termici, inoltre sono presenti alcune lesioni sulla pavimentazioni dovute probabilmente a fenomeni di assestamento.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona centrale di indicatore, ben attrezzata con verde e viabilità e ben servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune,, salvo se altri.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 9** in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato**

7.



Si precisa inoltre che l'accesso a detta unità, attualmente, avviene dalla viabilità pubblica attraversando il piazzale a comune distinto dal sub. 117 per poi entrare nel vano scala distinto dal sub. 118 ove è posizionato anche l'ascensore.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico con misure di verifica a campione, la determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata con il criterio della superficie commerciale. Facendo riferimento al contenuto del D.P.R. 138/98 allegato C e al contenuto della Norma UNI 10750:2005, occorre premettere che la stessa riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali e non è più vigente, è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733.2011, varie pubblicazioni ritengono idoneo il criterio previsto dalla norma UNI 10750-2005 e consentono ancora di utilizzarlo, così come consentono al perito di scegliere in autonomia come valutare ed applicare le misurazioni dell'immobile, con assunzione di appropriati coefficienti di riduzione/omogeneizzazione/correzione dei valori unitari.

La determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata in base alla superficie commerciale, applicando coefficienti di omogeneizzazione/correzione in base alle caratteristiche ed alla destinazione legittima dei locali, effettuando la sommatoria del:

- 100% intera superficie calpestabile Locali Principali
- 65% intera superficie calpestabile Locali Accessori – Soffitte 1 e 3 e Rip.



- 80% intera superficie calpestabile Locali Accessori – Soffitta 2
- 25% superficie vano scala considerato ad un solo piano
- 10% superficie per computazione pareti portanti interne ed esterne e tramezzi
- 35% superficie Terrazzi e balconi

Superficie commerciale del cespite 1:

Sup. calpestabile Locali Principali Uffici pari a	mq.	38,21
65% Sup. calpestabile Locali Accessori – Soffitte 1 e 3 e Rip. pari a	mq.	18,92
80% Sup. calpestabile Locali Accessori – Soffitta 2 pari a	mq.	7,45
25% Sup. vano scala considerato ad un solo piano	mq.	0,96
10% superficie per computazione muri divisorii e perimetrali pari a	mq.	6,46
35% Sup. calpestabile terrazze/Balconi P2	mq.	5,94
35% Sup. calpestabile terrazze/Balconi P3	<u>mq.</u>	<u>4,28</u>
Sommano	mq.	81,25

La sup. commerciale del cespite è di mq. 81,25.

Detto cespite è così censito al N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione **B foglio 17 p.lla 760 sub. 123**, cat. A/3, Classe 5, Vani 5,5, rendita Euro 454,48; Strada C di Indicatore, 76, in carico a nata a (....) il, C.F., proprietaria per 1/1.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata, ed in uso ai Sig.ri e



Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla lettura dei precedenti e dalla certificazione catastale l'unità ha diritto alla quota proporzionale di delle parti a comune dell'edificio come definite dall'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007, così rappresentati:

- Quota millesimale di 13,054 sui seguenti B.C.N.C.:
- Rappresentati al N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR),
Sezione **B foglio 17**:
 - particella 760 subalterno 116 località Indicatore piano S1/T (corsia ai box, rampa e locale tecnico - comune ai subalterni del piano interrato);
 - particella 760 subalterno 117, località Indicatore piano T (piazzale, porticati e spazi di manovra);
 - particella 760 subalterno 118, località Indicatore piano S1/T/1/2 (vano scale, ascensore e locale tecnico);

Si mette di nuovo in evidenza che detti beni comuni sono indispensabili per l'accesso ed utilizzo dell'U.i.U. ma non sono riportati nel pignoramento.

Si mette in evidenza inoltre quanto riportato in risposta al quesito n. 1 in merito alla prima problematica riscontrata seconda parte relativa alla *“quota indivisa, pari 6,918/1000 (sei virgola novecentodiciotto millesimi) sulle aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso*



pubblico”.

CESPITE 2: N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sez. B foglio 17 p.lla 760 sub. 3, trattasi di box auto a piano interrato, con accesso da rampa comune, e collegato al cespite 1 mediante scala ed ascensore comune.

Per le caratteristiche del fabbricato si rimanda a quelle del Cespite 1.

Le caratteristiche di finitura del Box auto sono le seguenti:

- a piano interrato i locali sono pavimentati con pavimentazione industriale in cemento con spolvero di quarzo, le pareti divisorie sono con bozze in c.l.s. a faccia vista, il soffitto con solaio a lastra e sottostante controsoffitto in carton gesso.

L'altezza interna del locale è di circa metri 2,40.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune,,, di, salvo se altri.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 9** in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7**.

Si precisa inoltre che l'accesso a detta unità, attualmente, avviene dalla viabilità pubblica attraversando la rampa e gli spazi di manovra a comune distinti al sub 116 ovvero il piazzale a comune distinto dal sub. 117 attraverso il vano scala distinto dal sub. 118 ove è posizionato anche l'ascensore.



Calcolo superficie commerciale del cespite

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico con misure di verifica a campione, la determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata con il criterio della superficie commerciale. Facendo riferimento al contenuto del D.P.R. 138/98 allegato C e al contenuto della Norma UNI 10750:2005, occorre premettere che la stessa riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali e non è più vigente, è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733.2011, varie pubblicazioni ritengono idoneo il criterio previsto dalla norma UNI 10750-2005 e consentono ancora di utilizzarlo, così come consentono al perito di scegliere in autonomia come valutare ed applicare le misurazioni dell'immobile, con assunzione di appropriati coefficienti di riduzione/omogeneizzazione/correzione dei valori unitari.

La determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata in base alla superficie commerciale, applicando coefficienti di omogeneizzazione/correzione in base alle caratteristiche ed alla destinazione legittima dei locali, effettuando la sommatoria del:

- 100% intera superficie calpestabile Locali Principali
- 10% superficie per computazione pareti portanti interne ed esterne e tramezzi

Superficie commerciale del cespite 2:

Sup. calpestabile Locali Principali Uffici pari a	mq.	17,52
10% superficie per computazione muri divisorii e perimetrali pari a	<u>mq.</u>	<u>1,75</u>



Sommano mq. 19,27

La sup. commerciale del cespite è di mq. 19,27.

Detto cespite è così censito al N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione **B foglio 17 p.lla 760 sub. 3**, cat. C/6, Classe 2, Mq 18, rendita Euro 52,06; Strada C di Indicatore, 76, in carico a nata a (....) il, C.F., proprietaria per 1/1.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata, ed in uso ai Sig.ri e

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla lettura dei precedenti e dalla certificazione catastale l'unità ha diritto alla quota proporzionale di delle parti a comune dell'edificio come definite dall'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007, così rappresentati:

- Quota millesimale di 0,952 sui seguenti B.C.N.C.:
- Rappresentati al N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sezione **B foglio 17**:
 - particella 760 subalterno 116 località Indicatore piano S1/T (corsia ai box, rampa e locale tecnico - comune ai subalterni del piano interrato);
 - particella 760 subalterno 117, località Indicatore piano T (piazzale, porticati e spazi di manovra - comune a tutti i subalterni);



- particella 760 subalterno 118, località Indicatore piano S1/T/1/2
(vano scale, ascensore e locale tecnico - comune ai subalterni
120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126);

Si mette di nuovo in evidenza che detti beni comuni sono indispensabili per l'accesso ed utilizzo dell'U.i.U. ma non sono riportati nel pignoramento.

Si mette in evidenza inoltre quanto riportato in risposta al quesito n. 1 in merito alla prima problematica riscontrata seconda parte relativa alla *“quota indivisa, pari 6,918/1000 (sei virgola novecentodiciotto millesimi) sulle aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso pubblico”*.

QUESITO N° 17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e 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 ultraventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della cassa 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 il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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.

Risposta quesito numero 17.

La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari di stima determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari,



dell'Agencia del Territorio, dal Borsino Immobiliare sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 12** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica e la conformità degli impianti.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO

Il **lotto unico** è composto da compendio immobiliare composto da appartamento di civile abitazione posto a piano secondo e terzo, corredato di Box auto a Piano interrato di cui la Sig.ra è proprietaria **per l'intero**, oltre ai diritti proporzionali sui B.C.N.C. come indicate nell'atto Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo in data 19 gennaio 2007, Repertorio n. 123831/16755, il tutto facente parte dell'edificio posto in posto in Arezzo Loc. Indicatore n. C75/12.

Stima per comparazione

I valori unitari a mq per Abitazioni e Box Auto in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, nella zona sono i seguenti:

- a) per l'OMI detti valori per immobili in condizioni normali sono:
- per le Abitazioni Civili da euro 1.100 min. ad euro 1.300 max.;



- per i Box auto da euro 710 min. ad euro 970 max.;

b) per il Borsino Immobiliare detti valori immobili in condizioni normali sono:

- per le Abitazioni Civili in stabili di fascia media sono da euro 1.029 min. ad euro 1.179 max.;
- per i Box auto da euro 703 min. ad euro 859 max.;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato si assumerà:

- per l'Appartamento ovvero il Cespite 1 euro 1.100,00 al mq;
- per il Box auto ovvero il Cespite 2 euro 800,00 al mq;

Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto unico

Cespite 1

sup. com. mq. $81,25 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 89.375,00$

Il più valore probabile valore di mercato dell'intera quota di proprietà sul cespite, determinato con stima comparativa è pari ad euro 89.375,00.

Cespite 2

sup. com. mq. $19,27 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.416,00$

Il più valore probabile valore di mercato dell'intera quota di proprietà sul cespite, determinato con stima comparativa è pari ad euro 15.400,00.

Più probabile Valore di mercato dell'intero lotto depurato del 15%

Valore dei 1/1 del lotto = $\text{€ } 104.775,00 \times 0,85 = \text{euro } 89.058,75$

Il più probabile Valore di mercato dell'intera quota di proprietà sul lotto unico depurato ed arrotondato è pari ad € 89.000,00.



La **descrizione finale sintetica** relativa al **lotto unico** è unita alla presente come **Allegato 13**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 14**.

QUESITO N° 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 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.

Risposta quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

- il compendio immobiliare è pignorato per l'intera quota di proprietà.



QUESITO N° 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.

Risposta quesito numero 19

In relazione al compendio immobiliare subastato, si fa presente che trattasi di diritto di piena proprietà.

QUESITO N° 20

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

Risposta quesito numero 20

Come riportato nella perizia, non rientrano nella casistica del quesito n. 20.

ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE

Con riferimento al recapito telefonico del debitore, faccio presente che in sede di sopralluogo non si è potuto acquisire in quanto non presente.

Inoltre ho provveduto ad inviare comunicazione e copia della perizia alle parti a mezzo di comunicazioni per posta elettronica.

- 1) Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena e Montepulciano all'indirizzo Email:
.....@..... - **Allegato 15**;
- 2) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore
..... Avv. all'indirizzo Pec:



.....@..... - **Allegato 15;**

3) Ricevuta di invio tramite raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore Sig.ra , ... - - **Allegato 15;**

4) Ricevuta di invio tramite posta elettronica al creditore intervenuto all'indirizzo Email:@..... - **Allegato 15;**

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Castiglion Fiorentino lì 09/09/2024

L'esperto

Geometra Borghesi Gianni

Si allega alla presente:

- | | |
|---------------|--|
| Allegato 1 | Certificati Storici Catastali; |
| Allegato 1/A | Certificazione Anagrafe e Stato Civile; |
| Allegato 1/B | Ispezioni ipotecarie; |
| Allegato 1/B1 | Trascrizione RP 2959 del 27/03/2017; |
| Allegato 1/B2 | Iscrizione RP 593 del 27/03/2017, Iscrizione RP 1619 del 22/07/2021, trascrizione RP 12767 del 08/10/2021; |
| Allegato 1/C | Decreto Di Trasferimento Tribunale Di Arezzo E.I. 216/2014, - Perizia in Forma Anonima relativa alla C.T.U. E.I. 216/2014; |
| Allegato 1/C1 | Atto Notaio Fabrizio Pantani del 19/01/2007, rep. |



	123831;
Allegato 2	Certificazione catastale;
Allegato 2/a	Ultimo titolo autorizzativo Elaborati grafici;
Allegato 3	Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni;
Allegato 4	Estratto e norme di P.O.;
Allegato 5	Cartografia di P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico;
Allegato 6	Corrispondenza Amministrazione di Condominio Copia Regolamento Condominiale;
Allegato 7	Documentazione relativa al primo accesso e verbali;
Allegato 8	Documentazione Fotografica;
Allegato 9	Rilievo restituzione grafica e calcolo sup. commerciale;
Allegato 10	C.E. n. 557/2004;
Allegato 10/A	Variante Finale Parziale prot. 39572 del 05/04/2007
Allegato 10/B	Attestazione di conformità e certificazione di Agibilità parziale Riferita ad altri Subalterni
Allegato 11	Corrispondenza con AdE
Allegato 12	Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare;
Allegato 13	Descrizione finale lotto unico;
Allegato 14	Perizia in forma anonima;
Allegato 15	Ricevute invio perizia.

