

ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI AREZZO Dr.ssa LUCIA BRUNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
**BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E
MONTEPULCIANO/DOVALUE S.P.A.**

contro

XXXX XXXXXXXX +X

(Esecuzione Immobiliare n° 139/2020 del Reg. Gen. Es.)

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **Geom. GIANFRANCO FARSETTI (gianfranco. farsetti @geopec.it)** iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n° 1229, con studio professionale presso lo studio Farsetti & Boscherini Associati, ubicato in Cortona (AR), località Camucia, via Sacco e Vanzetti n° 23, veniva nominato nell'udienza del 31 gennaio 2023 quale esperto estimatore dal Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo, Dr.ssa Lucia Bruni, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

-----000000000000-----

PREMESSA

Preso atto che le operazioni peritali sono iniziate al momento dell'accettazione dell'incarico e della consultazione degli atti, sono poi proseguite con la ricerca di tutte le documentazioni necessarie all'esperimento dell'incarico stesso, presso i pubblici uffici e/o portali Comunali, Catastali, Conservatorie, etc.

Il primo sopralluogo sull'immobile staggito è stato effettuato **solo dall'IVG in data 15/03/2023** (come da verbale allegato), **quindi in assenza del sottoscritto**, in quanto

impossibilitato per problemi di salute (vedi mail in allegato, indirizzata all'IVG in data 15/03/2023).

Successivamente **in data 03/05/2023** (vedi verbale allegato), il sottoscritto perito dopo aver nuovamente visionato gli atti e le documentazioni del caso, **ha effettuato sopralluogo congiunto con l'incaricato IVG**, istituto nominato quale custode giudiziario per il bene oggetto di esecuzione. Durante il sopralluogo sono stati effettuati controlli formali della corrispondenza tra gli elaborati catastali depositati e lo stato dei luoghi, ed è stato inoltre effettuato un servizio fotografico esaustivo dell'immobile staggito.

È stata inoltre rilevata la scadente condizione manutentiva, in cui il bene staggito riversa, sia per gli esterni (dovute al mancato completamento), che per gli interni (**muffe, condense appartamento piano primo**).

Con istanza depositata in pct in data 20/06/2023 è stata richiesta proroga all'esperimento delle procedure peritali **per ritardi di accesso ai luoghi oggetto di causa**, ed altre motivazioni indicate nella richiesta stessa. Il Signor Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, **in data 21/06/2023**, ha autorizzato la suddetta proroga, oltre alla liquidazione di alcune spese vive sostenute dallo scrivente perito.

Prossima udienza in data 16/01/2024, ore 11:00.

L'immobile staggito è **un fabbricato per civile abitazione indipendente, di complessivi due appartamenti sovrapposti (di cui uno al grezzo strutturale)**, situati nel Comune di Castiglion Fiorentino (Prov. di AR), località Pieve di Chio, n° 44 (Il Toppo).

Il fabbricato si eleva **su due livelli fuori terra**, piano terra e piano primo, e gli appartamenti, di cui uno ricordo al grezzo strutturale, sono ubicati nei rispettivi piani indicati. Entrambi gli appartamenti hanno accessi indipendenti, ovvero quello allo stato grezzo del piano terra da porticato esclusivo, mentre quello al piano primo da scala

esterna scoperta; il portone di accesso a quest'ultima è protetto da francescana sovrastante lo stesso.

Le due unità immobiliari sono corredate da resede esclusivo a comune ad uso marciapiede, zona di parcheggio-transito e giardino (**Foglio 35, particella 14, subalterno 5 BCNC**), con quest'ultimo avente accesso diretto dalla strada Comunale denominata della Montanina, che borda la proprietà stessa su di un lato; l'accesso in questione, del tipo carrabile, costituito da una rampa leggermente in salita verso la proprietà subastata, risulta a comune con la limitrofa proprietà identificata catastalmente con la particella 13, del foglio 35. Dovrebbe trattarsi di un accesso che ricade in entrambe le proprietà, identificabile solo dallo stato dei luoghi, ed eventualmente da approfondire con ricerche e rilievi topografici del caso.

Il resede di pertinenza riversa in condizioni manutentive scadenti, anche dovute al mancato completamento dell'immobile.

Sul resede sono presenti due edifici indipendenti, sempre di proprietà degli esecutari (Foglio 35, particelle 14 sub. 2, e 387), **ma che non sono oggetto della presente procedura in quanto non pignorati**; si segnala tuttavia che entrambi gli edifici, identificati catastalmente come C/6 e C/2, hanno un diritto di passaggio sul resede dell'abitazione pignorata, in quanto altrimenti sarebbero interclusi.

L'edificio di cui trattasi è a pianta regolare, formato dall'accoppiamento di due rettangoli, oltre all'appendice sempre rettangolare, giuntata sismicamente, ad uso porticato dell'appartamento grezzo al piano terra. La copertura dell'edificio è del tipo tradizionale a due falde, "a capanna", mentre il porticato è coperto con copertura a terrazza praticabile di uso esclusivo dell'appartamento del piano primo.

La proprietà si trova inserita in un contesto territoriale, definito dal piccolo nucleo abitato del "Toppo", costituito da un modesto agglomerato di edifici di remota e recente edificazione, nato ed attestato lungo la strada Comunale della Montanina. A sua volta il contesto è inserito nella Valle di Chio, definita dalle dorsali collinari-montane delle alture dei Comuni di Castiglion Fiorentino e Cortona; nello specifico il piccolo nucleo

abitato si trova nella dorsale che scende da Cantalena, località dell'Alta del monte di Sant'Egidio, ad una quota altimetrica di circa 305 ml s.l.m..

La zona dove si trova il bene subastato, è facilmente raggiungibile da strade pubbliche asfaltate, ben collegate alla principale strada che asserva tutta la vallata, ossia la pubblica viabilità Provinciale n° 39 di Polvano e della Val di Nestore; quest'ultima risulta ben collegata anche alla principale strada del territorio, la S.R. n° 71 Umbro – Casentinese.

L'immobile dista circa 25 km dal capoluogo di Provincia Arezzo, centro dove sono presenti i maggiori servizi pubblici, la principale stazione ferroviaria, le maggiori scuole superiori, i pubblici uffici, etc.; **nella città capoluogo del Comune, Castiglion Fiorentino, che dista circa 8 km dal sito, sono comunque presenti scuole primarie, secondarie, e superiori per alcune specializzazioni, oltre alla stazione ferroviaria ben collegata alle principali destinazioni Firenze, Roma, etc..**

L'Autostrada del Sole, principale arteria autostradale del territorio, dista invece una 20 di km, e la stazione di ingresso più facilmente raggiungibile è quella di Monte San Savino (AR).

L'immobile subastato è identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio, con i seguenti identificativi:

Immobile 1

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzona:	
REDESE SCOPERTO DEL FABBRICATO (A COMUNE TRA GLI IMMOBILI)						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
35	14	5	BCNC			
Note: Asserve anche altri immobili degli esecutati, che altrimenti sarebbero interclusi.						

Immobile 2

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzona:
-----------------------------	------------------------------	-----------------------	----------	---------------------	------------

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 4 di 37

FIorentino						
APPARTAMENTO E PORTICO AL PIANO TERRA (AL GREZZO STRUTTURALE)						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
35	14	3	F/3			
Note: Unità in Corso di Costruzione						

Immobile 3

Provincia:	Comune:	Catasto:	Sezione:	Zona C:	Microzona:	
AREZZO	CASTIGLION FIorentino	CF		U		
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON TERRAZZA SOPRA IL PORTICO, E SCALA DI ACCESSO SCOPERTA						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
35	14	4	A/3	4[^]	4 vani	€ 320,20
Note: Superficie catastale totale mq 95, e totale escluse le aree scoperte mq 88.						

CONFINI IN UN SOLO CORPO: strada pubblica, residua proprietà degli esecutati su più lati, Pari, Tanganelli, salvo altri.

Quanto sopra generalizzato, risulta meglio indicato alla risposta di cui al quesito n°7 sulla descrizione del bene immobile oggetto di esecuzione.

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

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 5 di 37

relazione ai dati catastali e quelli emergenti dai registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati dell'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 ed 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 del ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale assegnerà al creditore procedente termini per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

RISPOSTA AL QUESITO N°1

Gli immobili oggetto di esecuzione, come già individuati in premessa e successivamente meglio descritti, sono pervenuti agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe De Stefano in data 13/03/2007, rep. 55.295, raccolta 9.928, registrato ad Arezzo in data 15/03/2007 con il n. 1.086, serie 1T, e trascritto sempre alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo stessa data al n° 3.780 di formalità.

L'intestazione dell'immobile pignorato è la seguente:

- XXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (Prov. di XX) il giorno XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **Nuda Proprietà per 1/2.**
- XXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (Prov. di XX) il giorno XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **Nuda Proprietà per 1/2.**
- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XXXXXXX) il giorno c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **Usufruttuaria per 1/1.**

Il sottoscritto esperto ha verificato, come richiesto, prima di svolgere qualsiasi ulteriore altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., ovvero nel caso in questione la **Certificazione Notarile Sostitutiva, redatta dal notaio Dottor Niccolò Tiecco (Prov. di PG), in data 25/07/2020.**

In riferimento al quesito <<l'esperto dovrà in particolare verificare: **la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e quelli emergenti dai registri immobiliari;** >>, si specifica quanto di seguito:

- La Certificazione Notarile Sostitutiva **individua correttamente i beni oggetto di espropriazione, sia in riferimento ai dati catastali che a quelli risultanti dai registri immobiliari.**

In riferimento al quesito <<..... l'esperto dovrà in particolare verificare: **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;**>>

- **I dati catastali attuali (effettivamente risultanti dai certificati) corrispondono a quelli indicati sull'atto di pignoramento.**

In riferimento al quesito <<... l'esperto dovrà in particolare verificare: **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;** >>

- Non si rilevano esistenza di servitù passive o altre vincolistiche dal contratto di provenienza, fatta eccezione dell'uso/proprietà comune del pozzo, servitù come meglio descritta nell'atto di provenienza allegato.
- Dalle risultanze dei registri immobiliari telematici non si evincono ulteriori iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

in riferimento al quesito <<... *l'esperto dovrà in particolare verificare: se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....*

>>

- Si rileva, **come anche indicato nella certificazione sostitutiva** ex art. 567 c.p.c. del Dott. Tiecco, **la mancanza di continuità di trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.**

In conclusione si può attestare per quanto di competenza, la completezza della documentazione di cui all'ex art. 576 del c.p.c..

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'immobile pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N°2

Parte a)

L'esperto ha provveduto ad acquisire (come da documentazione allegata), la planimetria catastale in scala 1: 2.000 e le planimetrie catastali delle u.i. in scala 1:200 relative agli immobili subastati, definite come "ultime in atti".

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata inoltre reperita l'ultima pratica edilizia depositata agli atti Comunali, e delle quali se ne allega gli stralci degli elaborati significativi.

L'ultima pratica edilizia che ha interessato la proprietà è la seguente:

- a) **Permesso di Costruire, n° 19/2009 (pratica edilizia n°16.536/08) del 13/03/2009,** riguardante lavori di VARIANTE A P.D.C. n° 9/2008 per modifiche al progetto di ristrutturazione e ampliamento (porticato) di fabbricato per civile abitazione.

Precedentemente alla pratica suindicata esiste un'altra pratica edilizia, ovvero:

- b) **Permesso di Costruire, n° 9/2008 del 04/02/2008,** riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento (porticato) del fabbricato per civile abitazione.

Antecedentemente non sono state reperite altre pratiche edilizie. Si segnala che nell'atto di provenienza degli immobili agli esecutati (atto De Stefano, vedi punto 1), è stato dichiarato dai precedenti proprietari che l'immobile in oggetto era di costruzione anteriore al 1° Settembre 1967 (vedi L. 765/1967, che prevedeva l'obbligo di munirsi di Licenza Edilizia anche fuori dai centri urbani).

Parte b)

L'esperto ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili agli esecutati, e che nello specifico risulta essere:

- **Compravendita a rogito notaio Giuseppe De Stefano in data 13/03/2007, rep. 55.295, raccolta 9.928**, registrato ad Arezzo in data 15/03/2007 con il n. 1.086, serie 1T, e trascritto sempre alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo stessa data al n° 3.780 di formalità

L'atto notarile di cui sopra rappresenta per gli esecutati, il titolo di provenienza degli immobili staggiti, nonché quello di proprietà. Si segnala, che nell'atto di compravendita i beni oggi oggetto di pignoramento, erano identificati catastalmente al foglio 35, particella 14, subalterno 1, e che poi sono stati oggetto di successiva variazione catastale, conseguentemente al progetto di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio in oggetto.

Quesito n°3 - *Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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, atri 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 AL QUESITO N°3:

Si riporta nel prospetto sottostante un elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione, e che vengono in copia anche allegate alla presente perizia.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2007**

Registro Particolare n. **1.086** Registro Generale n. **5.671**

Pubblico Ufficiale: Notaio De Stefano Giuseppe (Castiglion Fiorentino -AR).

Atto volontario: Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Immobili siti in **Castiglion Fiorentino (AR)**: Catasto Fabbricati, **foglio 35, particella 14, subalterno 1**, categoria A/3, consistenza 6 vani (è il precedente identificativo, prima della variazione catastale conseguente ai lavori che gli esecutati hanno eseguito sull'immobile).

Tale iscrizione andrebbe approfondita in quanto potrebbe essere rimasta accesa, in quanto riporta gli stessi importi della iscrizione del secondo punto indicato sotto.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2010**

Registro Particolare n. **1.935** Registro Generale n. **11.458**

Pubblico Ufficiale: Notaio De Stefano Giuseppe (Castiglion Fiorentino -AR).

Atto volontario: Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Immobili siti in **Castiglion Fiorentino (AR)**: Catasto Fabbricati, **foglio 35, particella 14, subalterno 4**, categoria A/3, consistenza 4 vani, e Catasto Fabbricati, **foglio 35, particella 14, subalterno 3**, categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione).

- **ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2020**

Registro Particolare n. **7.355** Registro Generale n. **10.204**

Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. c/o il Tribunale di Arezzo

Atto giudiziario: Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 10 di 37

Immobili siti in **Castiglion Fiorentino (AR)**: Catasto Fabbricati, **foglio 35, particella 14, subalterno 4**, categoria A/3, consistenza 4 vani, e Catasto Fabbricati, **foglio 35, particella 14, subalterno 3**, categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione).

Le suddette formalità pregiudizievoli sono anche riportate nella certificazione notarile allegata all'esecuzione, alla quale si fa pieno riferimento in caso di eventuali inesattezze, oltre che alle ispezioni ipotecarie allegate.

Sul bene subastato non sono stati rilevate altre vincolistiche, convenzioni ed assegnazioni di alcuna natura, né pesi o limitazioni d'uso d'altro genere (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem etc.).

Non sono infine presenti limitazioni alla alienabilità ed alla divisibilità derivanti da vincoli artistici, storici, o alberghieri.

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 AL QUESITO N°4

La risposta al quesito è negativa, in quanto trattasi di un **edificio non costituito in condominio, e per lo più degli stessi proprietari.**

Quesito n°5 - *Rilevi l'esistenza di **diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili 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 AL QUESITO N°5

Non è stata riscontrata l'esistenza di nessun diritto demaniale, uso civico che possa interessare gli immobili pignorati.

Quesito n°6 - *Riferisca l'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 AL QUESITO N°6

Parte a)

Non ci sono cause pendenti risultanti dai pubblici RR.II., e comunque si rimanda per eventuali inesattezze agli esperti del settore.

Parte b)

Sul bene staggito esistono alcune trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli per debiti contratti dall'esecutato, vedi punto 3) delle risposte per meglio individuare le suddette formalità pregiudizievoli; esistono tre formalità pregiudizievoli come risulta dagli atti depositati.

Tutte le sopra elencate formalità non saranno opponibili all'acquirente, in quanto il giudice ne disporrà la sua cancellazione nel decreto di trasferimento al futuro acquirente. Per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli accese, i costi necessari ammonteranno indicativamente ad € 694,00 (Euro seicentonovantaquattro/00), salve inesattezze in buona fede. Si rimette tuttavia, ad un conteggio più preciso, al momento effettivo della vendita, conteggio stesso che sarà effettuato, per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti, e delle altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento, dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare.

A carico dell'acquirente resteranno le eventuali spese, se dovute, come meglio indicato nei capitoli di risposta ai quesiti della perizia stessa.

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; 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). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.**

RISPOSTA AL QUESITO N°7

L'immobile oggetto di esecuzione è **un fabbricato per civile abitazione indipendente, per complessivi due appartamenti (di cui uno allo stato grezzo strutturale), con**

annessa area scoperta ad uso resede circostante a comune tra le stesse u.i., situato nel Comune di Castiglion Fiorentino (Prov. di AR), località Pieve di Chio, n° 44 (Il Toppo). Trattasi di un edificio che **comprende due appartamenti con ingresso indipendente, disposti uno al piano terra ed uno al piano primo** del fabbricato stesso.

L'appartamento al piano terra (al grezzo strutturale), dove sono presenti solo le persiane di chiusura per una questione di sicurezza (è mancante del portoncino di ingresso), ha accesso attraverso il porticato esclusivo dell'abitazione stessa, e tramite il resede esterno comune.

L'unità abitativa al piano primo, ha invece accesso da scala scoperta dal piano terra, attraverso sempre il resede a comune di cui al subalterno 5, della particella 14, del foglio 35.

L'unità immobiliare al piano terra, al momento si trova al grezzo strutturale, e quindi priva di tramezzi, intonaci, impianti, serramenti esterni (escluso le persiane), pavimenti, rivestimenti, etc., fatta eccezione per il porticato sul fronte sul quale sono mancanti gli impianti, la pavimentazione e il tamponamento ad arcate. Quindi essendo da completare, è pertanto costituita da due locali, oltre a sottoscala, e porticato, il tutto come meglio visibile dalla allegata documentazione fotografica.

Altresì, l'unità immobiliare ad uso abitativo del piano primo, accessibile da scala esterna, risulta completata, abitata, e con impianti funzionanti. Questa risulta costituita da locale soggiorno-cucina, da due camere, oltre a spazio disimpegno e servizio igienico; è presente anche un'ampia terrazza, sopra il portico del piano terra, delimitata con parapetto in muratura e ringhiera in ferro.

Tutta l'abitazione del piano primo presenta il soffitto inclinato, a tetto, fatta eccezione del servizio igienico e del locale disimpegno dove è presente un solaio di controsoffittatura.

L'edificio nella sua interezza risulta realizzato con struttura in elevazione in muratura ordinaria di blocchi di tufo e mattoni, con parte della base in pietrame, il tutto poggiante su sistema fondale tradizionale; gli orizzontamenti di piano sono in latero cemento (su

una campata del solaio di calpestio del piano primo è montata un rompitratta in acciaio), e la copertura dello stesso, che è sempre in latero cemento, è a due falde simmetriche.

Il tipo di solaio di calpestio dell'abitazione a piano terra non è visibile.

Il marciapiede perimetrale è con struttura in c.a., privo di pavimentazione e quindi del relativo sottofondo, e della dovuta impermeabilizzazione.

La copertura è con manto in tegole in cotto, mentre la gronda e il grondino sono in mezzane e/o mattoni sempre di laterizio.

Il fabbricato risulta asservito da pubblico acquedotto, mentre l'impianto fognario è del tipo privato, ovvero fuori fognatura; la zona non è metanizzata, come da intercorsi con la proprietà.

Le finiture interne dell'appartamento al piano primo sono con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, intonaci alla civile tinteggiati, porte in legno, etc., tutte del tipo civile.

Le facciate esterne sono intonacate e prive della dovuta tinteggiatura di protezione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera (solo al piano primo), dotati di sistema oscurante a persiane in alluminio; il portone di ingresso è del tipo blindato, con finitura in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, e di impianto di riscaldamento tradizionale con terminali a radiatori, alimentato da caldaia a gpl; la caldaia alimenta anche l'acqua calda sanitaria.

L'edificio presenta scadenti condizioni manutentive, con particolare riferimento all'appartamento al piano primo, nonché alle condizioni generali dello stesso dovute al mancato completamento dei lavori originariamente previsti.

Per quanto riguarda le condizioni degli impianti tecnologici presenti nell'edificio, si rimanda alla risposta di cui al punto 15) dei quesiti.

L'appartamento al piano terra (al grezzo) ha superficie utile calpestabile, quindi al netto delle murature di circa mq 69,06, oltre al porticato di circa 22,80 mq; l'altezza attuale interna dei locali è circa 2,95 ml (al finito sarà circa 2,80 ml).

L'appartamento al piano primo ha superficie utile calpestabile, quindi al netto delle murature di circa mq 63,88, oltre a terrazzo scoperto di circa 22,80 mq; l'altezza in gronda interna è di circa 2,87 ml, ed al colmo di circa 4,20 ml, mentre il bagno e il disimpegno controsoffittati, hanno una altezza utile di circa 2,40 ml.

L'immobile subastato è identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio, con i seguenti identificativi:

Immobile 1

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzona:	
<i>REDESE SCOPERTO DEL FABBRICATO (A COMUNE TRA GLI IMMOBILI)</i>						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
35	14	5	BCNC			
Note:						

Immobile 2

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzona:	
<i>APPARTAMENTO E PORTICO AL PIANO TERRA (AL GREZZO STRUTTURALE)</i>						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
35	14	3	F/3			
Note: Unità in Corso di Costruzione						

Immobile 3

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzona:	
<i>APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON TERRAZZA SOPRA IL PORTICO, E SCALA DI ACCESSO SCOPERTA</i>						

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 16 di 37

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
35	14	4	A/3	4^	4 vani	€ 320,20
Note: Superficie catastale totale mq 95, e totale escluse le aree scoperte mq 88.						

CONFINI IN UN SOLO CORPO: strada pubblica, residua proprietà degli esecutati su più lati, Pari, Tanganelli, salvo altri.

Quesito n°8 – *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; - se i dati indicati in pignoramento ancorché erronei, consentono comunque l'individuazione del bene; - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

RISPOSTA AL QUESITO N°8

L'esperto ha controllato e verificato il contenuto del pignoramento in essere per l'immobile. Quanto in esso contenuto identifica correttamente l'immobile subastato.

- a) I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano giustamente e correttamente l'immobile subastato.
- b) Tale punto non necessita di risposta in quanto i dati indicati identificano l'immobile pignorato.
- c) Tale punto non necessita di risposta in quanto i dati indicati identificano l'immobile pignorato.

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 AL QUESITO N°9

L'esperto ritiene che le planimetrie catastali "ultime in atti" nella scala di 1:200, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi, anche se si segnala una errata rappresentazione della planimetria del subalterno 4 (appartamento al piano primo), dove è stato rappresentato il marciapiede perimetrale dell'edificio, confondendo di fatto, insieme all'elaborato planimetrico (non ha la forma del fabbricato risultante dalla mappa catastale), lo status del resede a comune.

Tali incongruenze, a giudizio del sottoscritto, sono comunque tali da non inficiare la conformità catastale di cui all'art. 19, comma 14, D.L. n.78/10 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10). Si consiglia però di eseguire una variazione catastale per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Quesito n°10 – *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.*

RISPOSTA AL QUESITO N°10

La proprietà subastata risulta essere inserita nel vigente strumento urbanistico Comunale (Regolamento Urbanistico 2015 e s.m.i.), in zona Tn1 - "Tessuti Storicizzati", normati dalle N.T.A all'art. 37 delle stesse, e da altre normative in esso contenute; sono consentiti in linea generale, per l'edificato esistente, interventi fino alla categoria operativa della ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva. Si rimanda tuttavia ad una lettura approfondita delle NTA di piano, al fine di stabilire tutte le altre possibilità di trasformazione.

La proprietà è inserita sul PSI adottato, fuori dal territorio urbanizzato, ed all'interno dell'area definita come "nucleo rurale".

L'area inoltre ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art.142 comma 1, lettera "C" (*i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio*

decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna).

Non si allega il certificato di destinazione urbanistica, in quanto il bene subastato non è un terreno.

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 degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5° del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.*

RISPOSTA AL QUESITO N°11

L'esperto a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico/Urbanistica del Comune di Castiglion Fiorentino, specifica le seguenti notizie in merito alla conformità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati.

L'immobile è di remota costruzione, anteriore alle leggi sulla edificazione per quella zona (1°Settembre 1967), come dichiarato sul contratto di provenienza allegato.

Sono state reperite solo due pratiche edilizie interessanti l'immobile, e dalle risultanze dell'accesso agli atti risultano le seguenti:

- P.di.C. n° 9/2008 del 04/02/2008 per ristrutturazione immobile e ampliamento portico;
- P.di.C. n° 19/2009 del 13/03/2009, per variante al progetto PDC 9/2008.

Dalle risultanze delle verifiche e dal sopralluogo in sito, e dalla comparazione con quanto depositato al Comune, non sono emerse evidenti difformità edilizie. Si segnala tuttavia che l'immobile al piano terra, essendo da completare, è mancante di quanto indicato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia, ovvero delle tramezzature e delle altre finiture interne.

Per l'ultimazione delle opere dell'appartamento al piano terra deve essere presentata apposita pratica edilizia

Non è stata reperita l'abitabilità/agibilità dell'appartamento al piano primo; è presente la pratica al Genio Civile di Arezzo, pratica ex 1086/1971, depositata in data 11/03/2008, al n° 11.498.

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, estraendolo (e trasmettendolo 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 scadenza del contratto, 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, verranno 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 AL QUESITO N°12

La proprietà esecutata è **occupata direttamente dalla usufruttuaria**, e dal proprio figlio convivente, come risulta dalle certificazioni anagrafiche, sia all'epoca del pignoramento che alla data del sopralluogo.

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 convenzione matrimoniale particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

RISPOSTA AL QUESITO N°13

Si allegano gli estratti anagrafici di stato civile degli esecutati signori **XXXX XXXXXX** e **XXXX XXXXXX (nudi proprietari)**, e nello specifico **gli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio**.

Per la sig.ra XXXXXX XXXXX (usufruttuaria), cittadina rumena, come indicato nella mail dell'ufficio anagrafe/stato civile del Comune di Castiglion Fiorentino, invece, dopo varie richieste pec/chiamate al Consolato della Romania, non è ancora ad oggi pervenuta documentazione relativa allo stato libero o di matrimonio della stessa.

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 AL QUESITO N°14

Questo quesito non necessita risposta in quanto non risulta occupato dal soggetto indicato nel quesito.

Quesito n°15 – *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

RISPOSTA AL QUESITO N°15

Gli impianti presenti sono stati indicati nella descrizione di cui al punto 7).

Solo nell'appartamento al piano primo subastato (Foglio 35, particella 14, subalterno 4) sono presenti gli impianti tecnologici, idrico, termico ed elettrico. Gli impianti in esso installati sono funzionanti, e in regola con le normative di settore dell'epoca di ristrutturazione/ampliamento (anni 2009/2010).

Per l'appartamento al piano terra (Foglio 35, p.lla 14, sub. 4) l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), **non è dovuto** in quanto allo stato grezzo e privo di impianti. **Altresì l'appartamento al piano primo deve essere dotato di APE. Non è possibile però redigerlo in quanto né al momento del sopralluogo, e ne' successivamente come richiesto, e ne' tantomeno con mail di sollecito, è stata fornita dagli esecutati la documentazione ai fini della sua redazione (libretto d'impianto, codice catasto, etc.).**

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

RISPOSTA AL QUESITO N°16

L'immobile può essere venduto anche in due lotti separati, considerato che trattasi di due appartamenti con resede a comune. **Ma considerato lo stato dei luoghi e le considerazioni relazionate, lo scrivente propone di vendere l'immobile staggito come LOTTO UNICO.**

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

*Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al*

*raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previo rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, (normalmente pari al 15%), previa decurtazione 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 AL QUESITO N°17

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di buona tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le analisi delle documentazioni inerenti agli immobili subastati, nonché le necessarie operazioni estimative ed indagini di mercato, il sottoscritto è ora in grado di redigere la valutazione richiesta

Il valore da ricercare è quello del **più probabile valore di mercato** del bene, che **rappresenta una previsione di prezzo con il quale il bene viene scambiato con le condizioni della procedura esecutiva.**

1) Consistenza

I dati relativi alla superficie commerciale degli immobili sono stati reperiti dalle misurazioni effettuate in loco.

Le superfici commerciali sono state calcolate con sulla base della Superficie Esterna Lorda (SEL).

2) Scelta dell'aspetto economico o "valore" e del procedimento di stima

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima o aspetto economico a "valore di mercato", secondo la metodologia sintetico-comparativa con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recente contrattazione, e procedimento di stima monoparametrico.

Il procedimento di stima è quindi riferito al confronto tra l'immobile oggetto di stima, ed una serie di immobili simili, compravenduti di recente, e di prezzo noto; è una procedura sistematica di comparazione applicata ai beni immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

3) Indagini di mercato

Trattandosi di edificio indipendente, suddiviso in appartamenti, può essere considerato come abitazione civile; considerando poi che trattasi di un edificio da completare e con scadente manutenzione.

Per le abitazioni civili in Castiglion Fiorentino (prov. di AR), le quotazioni rilevate dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate II Semestre anno 2022 oscillano tra €/mq 950 ed €/mq 1.150 di superficie lorda; valori per immobili in normale stato di conservazione, liberi da vincoli e senza limitazioni alla disponibilità.

Le quotazioni OMI sono quelle di abitazione civili in condizioni normali, riferibili ad una porzione di territorio troppo diversa (Fascia/zona R1: Extraurbana/PICCOLE FRAZIONI-ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE), e quindi poco attendibili come segmento di mercato.

Si è quindi provveduto ad operare indagini di mercato mirate alla ricerca di immobili assimilabili a quello in valutazione, rilevandone i prezzi di richiesta che oscillano tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.500,00; trattandosi di offerte, in caso di vendita, si può ipotizzare una differenza tra prezzo pagato e quello inizialmente richiesto dal venditore, di circa l'8,5 % desunta con riferimento ai dati forniti dalla Banca d'Italia "Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia II TRIMESTRE 2023" .

Prendendo a riferimento il prezzo medio offerto dal mercato, pari ad €/mq 1.300,00 ed

applicandone le riduzioni del 8,5% circa (riduzione offerta/prezzo pagato), si ottiene un valore di circa €/mq 1.200,00. Tale valore ritenuto più che giusto e congruo per la finalità della stima, e sarà applicato alle risultanze della superficie virtuale; per l'immobile al grezzo si applica il 50% di detti valore direttamente, ovvero € 600,00.

4) Valutazione

Tenute al fine presenti le considerazioni di cui sopra, le caratteristiche urbanistico – ambientali della zona di ubicazione, le condizioni di manutenzione, il mancato completamento, lo specifico segmento di mercato, la superficie e tipologia edilizia, si può definire il più probabile valore di mercato, **con riferimento alla data della stima, come di seguito formulato.**

VALORE DI MERCATO FABBRICATO SUBASTATO					
Descrizione	SEL Mq	Rapporto Mercantile	Sup. Virtuale Mq	Prezzo unitario €/Mq	Totale €
PORZIONE					
UNITA PT	83,00	1,00	83,00	600,00	49.800,00
PORTICO PT	24,00	0,50	12,00	1.200,00	14.400,00
UNITA P1°	78,00	1,00	78,00	1.200,00	93.600,00
TERRAZZA P1°	24,00	0,25	6,00	1.200,00	7.200,00
					165.000,00
Nel valore come sopra determinato è compresa anche l'area scoperta circostante a comune tra gli appartamenti					
VALORE DI MERCATO DEL BENE					
€ 165.000,00					

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano apportare aggiunte al valore ordinario del bene.

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 26 di 37

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Non sono presenti condizioni che possano apportare detrazioni al valore ordinario del bene.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore attuale del bene immobile esecutato, è determinato dal Valore di Mercato = Valore normale + Aggiunte – Detrazioni

Valore Normale	Aggiunte	Detrazioni	Valore di Mercato
€ 165.000,00	Nessuna	Nessuna	€ 165.000,00
Totale Valore di Mercato			€ 165.000,00
Riduzione applicata 15% circa (mancanza di garanzie)			-€ 24.750,00
VALORE DI MERCATO RIDOTTO			€ 140.250,00
Arrotondamento			-250,00
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO			€ 140.000,00
VALORE DI MERCATO IMMOBILE STAGGITO			
€ 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila/00)			

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 eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

RISPOSTA AL QUESITO N°18

L'immobile risulta pignorato per l'intero (usufrutto + nuda proprietà), e pertanto il quesito non necessita di risposta.

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 AL QUESITO N°19

L'immobile risulta pignorato per l'intero (usufrutto + nuda proprietà), e pertanto il quesito non necessita di risposta.

Quesito n. 20 - *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

RISPOSTA AL QUESITO N°20

L'immobile subastato è regolare, e pertanto il quesito non necessita di risposta.

Tanto dovevo, ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla S.V.

Cortona, 26 settembre 2023

Il perito CTU

(geometra GIANFRANCO FARSETTI)

Elenco documenti Allegati in perizia:

- Allegato 0 – **Documentazione fotografica del compendio, esterna ed interna**

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 28 di 37

- Allegato 1 – **Estratti catastali:**
 - 1.a – Certificati catastali della proprietà, ivi comprese le planimetrie delle unità immobiliari in scala 1:200**
- Allegato 2 – **Titoli di proprietà: Atto di Atto di compravendita Notaio Giuseppe de Stefano del 13/03/2007, rep. 55.295/9.928**
- Allegato 3 – **Stralcio ultima prateria edilizia relativa all’immobile:**
 - 3.a – Pratiche edilizie abitazione, P.di.C. 19/2009 del 13/03/2009**
- Allegato 4 – **Elenco formalità pregiudizievoli (estratti telematici dall’Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare).**
- Allegato 5 – **Richieste varie di accesso atti, sopralluoghi, etc.**
- Allegato 6 – **Estratti anagrafici degli esecutati;**
- Allegato 7 – **Riepilogo e descrizione finale per la vendita, lotto unico.**

Allegato 0 – Documentazione fotografica del compendio, esterna ed interna.

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 30 di 37

Allegato 1 – Estratti catastali:

**1.a Certificati catastali della proprietà, ivi comprese le planimetrie
delle unità immobiliari in scala 1:200**

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 31 di 37

Allegato 2 – Titolo di proprietà: Atto di compravendita Notaio G. De Stefano del
13/03/2007, rep n. 55.295/9.928

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 32 di 37

Allegato 3 – **Stralcio ultime pratiche edilizie relative all’immobile:**

3.a – Pratica edilizia P.di.C. 19/09 del 13/03/2009

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociati.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 33 di 37

**Allegato 4 – Elenco formalità pregiudizievoli (estratti telematici dall’Agenzia
del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare).**

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociati.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 34 di 37

Allegato 5 – Richieste varie di accesso atti, sopralluogo, etc.

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociati.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 35 di 37

Allegato 6 – Estratto Anagrafici degli esecutati

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociait.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 36 di 37

Allegato 8 – Riepilogo e descrizione finale per la vendita, lotto UNICO.

Geometra GIANFRANCO FARSETTI

Studio professionale: Studio Tecnico Farsetti & Boscherini - Via Sacco e Vanzetti n° 23 – fraz. Camucia -Cortona (AR)
tel. e fax 0575/605047 – P. IVA 01627180514 - E-mail: info@studiofbassociati.it

PERIZIA TECNICA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°139/2020 R.E.

Pagina 37 di 37