

TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. n. 180/2022

ed

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. n. 132/2024

PERITO

Roberta Geom. Mazzoni

* * * * *

Alla sottoscritta _____ iscritta all'Abo dei C.T.U. del Tribunale di Arezzo con il n. _____; con studio in Arezzo, _____, nc. _____ nominata n prima istanza dal G.E. Dott.ssa _____ quale esperto per la valutazione di stima nell'udienza tenutasi dallo stesso in data 22.03.2023, e successivamente da parte del G.E Dott.re _____ in data 25.03.2025 per la riunione della presente procedura con la **n.132/2024**; ad adempimento di quanto sopra, previo giuramenti di rito, sono stati sottoposti i seguenti incarichi:

- 1 Verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inadeguati.
Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione ed 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) od eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;



- 2 Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3 Rediga l'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, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- 4 Accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 5 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale:
 - a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - b) la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

 - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

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



- 7** **Descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq, esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e 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: appartamento, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;
- 8** Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
- 9** Proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;
- 12** **Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica o 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 tra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo di 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 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 informazioni assunte;

- 13** Alleghi, avendone fatta 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 copie delle stesse presso i competenti uffici;
- 14** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15** Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando 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;
- 16** Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc..) e comunque evitando **eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in, censito, con terreno ubicato in, censito .., ecc.);
- 17** Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquisito il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

18 Se l'immobile è pignorato solo pro quota:

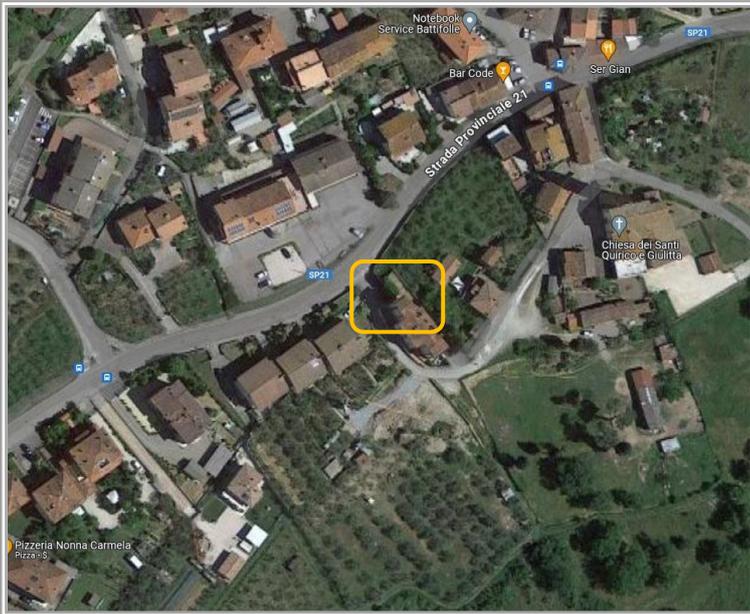
- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia una ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

* * * * *





Localizzazione immobile



Vista laterale destra del fabbricato

Sulla base della documentazione acquisita, dei sopralluoghi effettuati e delle ricerche d'archivio presso gli uffici competenti (Ufficio del Registro, Conservatoria dei Beni Immobiliari, Catasto, Archivio Notarile, Cancelleria del Tribunale, ecc), la sottoscritta _____; esperta iscritta all'Abo dei C.T.U. del Tribunale di Arezzo; nominata in prima istanza dal G.E. _____ quale esperto per la valutazione di stima nell'udienza tenutasi dallo stesso in data 22.03.2023, e successivamente da parte del G.E Dott.re _____ in data 25.03.2025 per la riunione della presente procedura con la **n.132/2024**; ad assolvimento dell'incarico ricevuto e dopo aver ottenuto una approfondita conoscenza dei beni, nonché acquisita la comprensione dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, è in grado di rispondere ai quesiti sottoposti.



Indice risposte ai quesiti

QUESITO	OGGETTO	PAGINA
1	Verifica completezza documentazione	7
2	Verifica planimetrie depositate presso Enti preposti	10
3	Elenco trascrizioni, iscrizioni e formalità	11
4	Vincoli ed oneri condominiali	15
5	Diritti demaniali e di terzi	15
6	Trascrizioni, iscrizioni e formalità che verranno cancellati	15
7	Descrizione immobile	16
8	Verifica correttezza descrizione pignoramento	20
9	Aggiornamento catastale	20
10	Inquadramento edilizio ed urbanistico	20
11	Titoli autorizzativi ed eventuali presenze di abusi edilizi	21
12	Stato occupazione del bene – importo affitto	24
13	Certificato di matrimonio	25
14	Assegnazione casa coniugale	25
15	Impianti – Certificazione energetica	26
16	Creazione lotti	26
17	Determinazione valore immobile	27
18	Verifica pignoramento pro-equo	31
19	Verifica pignoramento nuda proprietà	31
20	Eventuali immobili abusivi	32

Risposta al Quesito n.1

A seguito delle ricerche meglio esplicitate in premessa ho potuto verificare la completezza e correttezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. quali estratti di mappa catastale, visure catastali e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto della presente esecuzione immobiliare così come di seguito riportati:

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle (Poderina Bassa), nc. 6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (Valdichiana), foglio 46:

- particella 37 sub 13 graffata

particella 37 sub 14: *A/3 Abitazioni di tipo economico*, classe 6°, consistenza 3,5 vani per un totale di 67 mq. catastali e 56 mq. escluse aree scoperte – piano terra.

Rendita di € 343,44 (*euro Trecentoquarantatre/44*);



Costituzione del 22.07.2005 Pratica n. AR0080012 in atti dal 22.07.2005 per Costituzione (n. 5232.1/2005).

Successiva Variazione Toponomastica del 25.03.2013 Pratica n. AR0059358 in atti dal 25.03.2013 per Variazione Toponomastica (n. 34517.1/2013) e Variazione Toponomastica del 27.04.2016 Pratica n. AR0037642 in atti dal 27.04.2016 per Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 15116.1/2016)

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015, dati relativi alla planimetria presentata il 22.07.2005 protocollo n. AR0080012

La proprietà del medesimo a seguito di atto pubblico di compravendita del 17.07.2006 repertorio n. 95748 presentato con Modello Unico n. 10758.1/2006 Reparto PI di Arezzo in atti dal 07.08.2006 - Rogante _____ Notaio in _____ (____).

Intestata a parte esecutata:

- _____ nat:___ a _____ (____) il _____.19___ e residente ad _____, _____, nc. ____ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____ nat___ a _____ (____) il _____.19___ e residente in _____ (____), _____, nc. ____ interno ____ – codice fiscale: _____:
- _____ nat___ a _____ (____) il _____.19___ e residente in _____ (____), _____, nc. ____ interno ____ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei con _____ nat___ a _____ (____) il _____.19___ e residente in _____ (____), i seguenti beni:

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle (Poderina Bassa), snc. e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46:

- **particella 37 sub 4:** *F/1 Area Urbana*, consistenza 40 mq. – piano terra

Costituzione del 22.07.2005 Pratica n. AR0080012 in atti dal 22.07.2005 per Costituzione (n. 5232.1/2005).

Successiva Variazione Toponomastica del 25.03.2013 Pratica n. AR0059353 in atti dal 25.03.2013 per Variazione Toponomastica (n. 34512.1/2013) e Variazione Toponomastica del 27.04.2016 Pratica n. AR0037637 in atti dal 27.04.2016 per Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 15111.1/2016)

La proprietà del medesimo a seguito di atto pubblico di compravendita del 22.11.2007 repertorio n. 53092 presentato con Modello Unico n. 16202.1/2007 Reparto PI di Arezzo in atti dal 03.12.2007 - Rogante _____ Notaio in _____ (____)



- **particella 37 sub 5:** *F/1 Area Urbana*, consistenza 45 mq. – piano terra

Costituzione del 22.07.2005 Pratica n. AR0080012 in atti dal 22.07.2005 per Costituzione (n. 5232.1/2005).

Successiva Variazione Toponomastica del 25.03.2013 Pratica n. AR0059354 in atti dal 25.03.2013 per Variazione Toponomastica (n. 34513.1/2013) e Variazione Toponomastica del 27.04.2016 Pratica n. AR0037638 in atti dal 27.04.2016 per Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 15112.1/2016)

La proprietà del medesimo a seguito di atto pubblico di compravendita del 22.11.2007 repertorio n. 53092 presentato con Modello Unico n. 16202.1/2007 Reparto PI di Arezzo in atti dal 03.12.2007 - Rogante _____ Notaio in _____ (___)

- **particella 37 sub 30:** *C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*, classe 4°, consistenza 11 mq. per una superficie di 12 mq. – piano interrato.

Rendita di € 31,81 (*euro Trentuno/81*);

Variazione del 12.06.2007 Pratica n. AR0142875 in atti dal 12.06.2007 per Ampliamento-Ristrutturazione (n. 8714.1/2007).

Successiva Variazione per Classamento del 12.06.2008 Pratica n. AR0196166 in atti dal 12.06.2008 per Variazione di Classamento (n. 7020.1/2008).

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Superficie d'impianto pubblicata il 09.11.2015 dati relativi alla planimetria – data di presentazione 12.06.2007 protocollo n. AR0142875

La proprietà del medesimo a seguito di atto pubblico di compravendita del 22.11.2007 repertorio n. 53092 presentato con Modello Unico n. 16202.1/2007 Reparto PI di Arezzo in atti dal 03.12.2007 - Rogante _____ Notaio in _____ (___) Intestati a parte eseguita:

- _____ nat:___ a _____ (___) il __.__.19__ e residente ad _____, _____, nc. ____ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____ nat__ a _____ (___) il __.__.19__ e residente in _____ (___), _____, nc. ____ interno ____ – codice fiscale: _____:

Si precisa che quest'ultimi beni in un primo momento non furono inclusi nel decreto di pignoramento e nella relazione notarile e solo successivamente a seguito di nota inviata dalla scrivente al G.E. in data 23.06.2023 (*nella quale si poneva alla sua attenzione l'eventualità di invitare la parte creditrice ad estendere il pignoramento*); vennero aggiunti al compendi mediante la riunione della procedura n. **180/2022** con la n.**132/2024** resasi necessaria in quanto in mancanza dell'inclusione dei **sub. 4, 5 e 30** nel primo decreto di



Pignoramento, l'unità immobiliare catastalmente rappresentata al N.C.E.U. del Comune di Arezzo, sezione Valdichina, foglio 46, particella 37 sub 13 graffata sub 14 pur non configurandosi come interclusa comunque a seguito della Scrittura Privata Notaio _____ in _____ (____) del 22.11.2007 numero di repertorio 53092/13462 non poteva essere in alcun modo alienata separatamente dalla proprietà del **sub. 30** (C/6 – autorimessa) in quanto legate da "Vincolo Pertinenziale" così come chiesto dalla Pubblica Amministrazione in fase di rilascio del titolo autorizzativo per la realizzazione dei box auto.

Ai beni sopraelencati sono da aggiungere le quote per le parti condominiali relativamente ai B.C.N.C./aree urbane in comproprietà tra le unità immobiliari site nel Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle (Poderina Bassa), nc.6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (Valdichiana), foglio 46:

- **particella 37 sub 1:** *Bene Comune Non Censibile* – piano terra
- **particella 37 sub 24:** *Bene Comune Non Censibile* – piano interrato, terra, primo e secondo
- **particella 37 sub 32:** *Bene Comune Non Censibile* – piano interrato

In merito la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento non si riscontrano interruzioni.

Vedasi Allegato "A"

Risposta al Quesito n. 2

In allegato si riportano l'estratto di mappa catastale nonché le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Agenzia del Territorio in data 22.07.2005 protocollo n. AR0080012 redatta dall'Ing. _____ iscritto al momento della presentazione all'Albo degli Ingegneri della Provincia di _____ con il n. _____, si include altresì la pianta di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio depositato presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo.

Si fa presente che la planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi a causa di una modifica nella camera avvenuta in epoca non meglio definita e soprattutto priva di titolo autorizzativo così come ampiamente descritto nella risposta ai quesiti n. 7 e n. 11.

Di fatto comunque la stessa non va in alcun modo ad inficiare la rendita catastale o la commerciabilità del bene in quanto come successivamente meglio argomentato se ne consiglia la sua rimozione atta al ripristino dello stato dei luoghi concessionati.

Vedasi Allegato "B"



Risposta al Quesito n. 3

In merito alle note di trascrizione, a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata al **05.06.2025** la situazione dei beni è la seguente:

- **Atto tra Vivi – Compravendita** di n. 2 unità negoziali – nota di trascrizione registro particolare 10758, registro generale 16790, presentazione n. 69 del 03.08.2006. Atto Notaio _____ in _____ (____) del 17.07.2006 numero di repertorio 95748/23943.

Gravante su immobile sito in Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, subalterno 13 – A/3 Abitazione di tipo economico, consistenza 67 mq. **graffata** con la particella 37, subalterno 14;

- Ente a comune tra le unità negoziali del condominio e sito nel Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, subalterno 1 e subalterno 2.

A favore:

- _____ nat: a _____ (____) il _____.19__ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____ – codice fiscale: _____;
- _____ nat: a _____ (____) il _____.19__ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei con _____

Contro:

- _____ con sede in _____ – codice fiscale: _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà di entrambe le unità negoziali.
- **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo fondiario – nota di iscrizione registro particolare 3359, registro generale 16791, n. 70 del 03.08.2006. Atto Notaio _____ in _____ (____) del 17.07.2006 numero di repertorio 95749/23944.
Capitale € _____,00 (Euro _____/00), tasso interesse annuo 4,4%,
spese € _____,00 (Euro _____/00), totale € _____,00 (Euro _____/00) della durata di 25 anni e gravante su bene sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, subalterno 13 – A/3 Abitazione di tipo economico, consistenza 67 mq. **graffata** con la particella 37, subalterno 14 – posta a piano terra dell'unità condominiale;
Nell'atto di passaggio di proprietà tra vivi è altresì compresa l'acquisizione delle parti comuni dell'unità condominiale quali percorsi, camminamenti, scale, ecc:



A favore:

- _____ sede di _____ (____), _____, nc. ____ – Codice Fiscale: _____.

Contro:

- _____ nat: __ a _____ (____) il _____.19__ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____ – codice fiscale: _____:
- _____ nat: __ a _____ (____) il _____.19__ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei con _____

- **Scrittura Privata** con sottoscrizione autentica per codice 127 costituzione di vincolo di destinazioni – nota di trascrizione registro particolare 162059, registro generale 26080, n. 66 del 30.11.2007. Atto Notaio _____ in _____ (____) del 22.11.2007 numero di repertorio 53092/13462 e gravante su bene sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snr. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, subalterno 30 – C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 11 mq. – posta a piano interrato dell'unità condominiale.

Se ne riporta fedele trascrizione di una porzione della stessa:

"IL SIGNOR _____ PER I PROPRI DIRITTI DICHIARA QUINDI DI ASSERVIRE LA PROPRIA AUTORIMESSA COME IDENTIFICATA NEL QUADRO B, A PERTINENZA DELLA ABITAZIONE DI SUA PROPRIETA' E DEL CONIUGE _____ COSI' COME SPECIFICATO NELLA PREMESSA DELL'ATTO ED AL RIGUARDO SI E' IMPEGNATO A NON CEDERE LA SUDETTA AUTORIMESSA SEPARATAMENTE DALLA UNITA' IMMOBILIARE (ABITAZIONE) ALLA QUALE LA STESSA E' LEGATA DA VINCOLO PERTINENZIALE COME PRECISATO IN PREMESSA DELL'ATTO E A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO DEL GARAGE IN OGGETTO. LA VIOLAZIONE DELL'IMPEGNO ASSUNTO COMPORTERA' LA NULLITA' DEI RELATIVI ATTI DI CESSIONE, SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 9, COMMA V DELLA LEGGE 122/89 E COMPORTERA' INOLTRE L'ANNULLAMENTO DEGLI ATTI COMUNALI CON CONSEGUENTE APPLICAZIONE DELLE NORME DI CUI AL CAPO I DELLA LEGGE N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI"

A favore:

- _____ con sede in _____, nc __ Arezzo (____) - codice fiscale _____

Contro:

- _____ nat: __ a _____ (____) il _____.19__ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____ – codice fiscale: _____:
- **Scrittura Privata** con sottoscrizione autentica per codice 112 Compravendita – nota di trascrizione registro particolare 16202, registro generale 26077, n. 63 del 30.11.2007. Atto Notaio _____ in _____



_____ (____) del 22.11.2007 numero di repertorio 53092/13462 e gravante su bene sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, **subalterno 30** – C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 11 mq. – posta a piano interrato dell'unità condominiale; **subalterno 4** – F/1 Area Urbana, consistenza 40 mq. – posta a piano terra dell'unità condominiale e **subalterno 5** – F/1 Area Urbana, consistenza 45 mq. – posta a piano terra dell'unità condominiale.

Gravante inoltre in quota parte millesimale su beni a comune delle unità presenti nel condominio sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuate al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, **subalterno 1** – B.C.N.C. posto a piano terra dell'unità condominiale; **subalterno 24** – B.C.N.C. posto a piano interrato, terra, primo e secondo dell'unità condominiale e **subalterno 32** – B.C.N.C. posto a piano interrato.

A favore:

- _____ nat: a _____ (____) il _____.19____ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____ – codice fiscale: _____:

Contro:

- _____ con sede in _____ – codice fiscale: _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà di entrambe le unità negoziali.

- **Atto esecutivo o cautelare** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili n. 726 – registro particolare 14463, registro generale 19453, presentazione n. 12 del 03.11.2022 _____ presso Tribunale di _____ – codice fiscale _____.

Richiedente Studio Legale Avv. _____, sede in _____, nc. ____ – _____ (____) – codice fiscale _____

Gravante su immobile sito in Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, subalterno 13 – A/3 Abitazione di tipo economico, consistenza 67 mq. **graffata** con la particella 37, subalterno 14.

A favore:

- _____ con sede in _____ (____) - codice fiscale _____

Contro:

- _____ nat: a _____ (____) il _____.19____ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____ – codice fiscale: _____:
- _____ nat: a _____ (____) il _____.19____ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei con _____



- **Atto esecutivo o cautelare** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili n. 726 – registro particolare 10246, registro generale 13197, presentazione n. 19 del 25.07.2024 _____ presso Tribunale di _____ – codice fiscale _____.

Richiedente Studio Legale Avv _____, sede in _____, nc. _____ – _____ (____) – codice fiscale _____.

Gravante su immobile sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, **subalterno 30** – C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 11 mq. – posta a piano interrato dell'unità condominiale; **subalterno 4** – F/1 Area Urbana, consistenza 40 mq. – posta a piano terra dell'unità condominiale e **subalterno 5** – F/1 Area Urbana, consistenza 45 mq. – posta a piano terra dell'unità condominiale.

Gravante inoltre in quota parte millesimale su beni a comune delle unità presenti nel condominio sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuate al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, **subalterno 1** – B.C.N.C. posto a piano terra dell'unità condominiale; **subalterno 24** – B.C.N.C. posto a piano interrato, terra, primo e secondo dell'unità condominiale e **subalterno 32** – B.C.N.C. posto a piano interrato.

A favore:

- _____ con sede in _____ (____) - codice fiscale _____

Contro:

- _____ nat: _____ a _____ (____) il _____.19____ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____ – codice fiscale: _____;
- _____ nat _____ a _____ (____) il _____.19____ – codice fiscale: _____ per la quota di proprietà' per 1/2 in regime di comunione legale dei con _____

Di seguito viene riportata la fedele trascrizione delle note in calce alla trascrizione dell'atto di cui sopra:

“SI PRECISA CHE TUTTI GLI IMMOBILI DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 SONO CATASTALMENTE B.C.N.C. TALE PIGNORAMENTO E' IN ESTENSIONE AL PRECEDENTE TRASCRITTO IN DATA 03/11/2022 AI NN. 19453 REG. GEN. E 14463 REG. PART. NEL QUALE NON SONO STATI INCLUSI I SEGUENTI BENI IMMOBILI: FGL. 46, P.LLE 37 , SUB 30, SUB 4, SUB 5, SUB 1, SUB 24 E SUB 32 E LA LORO MANCATA INCLUSIONE POTREBBE DETERMINARE UNA DECURTAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO GIA' PIGNORATO, E, INOLTRE, QUANTO AL SUB 30 (C6 AUTORIMESSA) NEL RELATIVO ATTO DI COMPRAVENDITA E' STATO ISTITUITO "VINCOLO PERTINENZIALE" AL RIGUARDO, PER CUI ESSENDO STATO ACQUISITO PER ASSERVIRE L'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE GIA' PIGNORATA, NON POTRA' ESSERRE CEDUTO SEPARATAMENTE DA ESSA”.



Vedasi Allegato “C”

Risposta al Quesito n. 4

Non si rilevano servitù di qualsivoglia natura o altri vincoli diretti ed indiretti ricadenti sul bene oggetto di perizia, né vincoli o oneri di natura condominiale.

Relativamente alle spese annue fisse di gestione o di manutenzione così come da dichiarazione mail rilasciata da parte dell'attuale Amministrazione di Condominio “_____” con sede in _____ (___), _____, nc. ___ nella figura del Sig.re _____; ammontano per l'annualità in corso ad € 544,66.

A questo importo c'è da aggiungere la restante quota parte del 2024 di € 736,40 e sottrarre quanto già versato dall'__ Sig.r__ _____ alla data del 11.06.2024 pari ad € 457,00 per un totale residuo di € **824,06** così come da rendiconto consuntivo annualità dal 01.05.2024 al 30.04.2025 e preventivo dal 01.05.2025 al 30.04.2026

Vedasi Allegato “D”

Risposta al Quesito n. 5

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di uso civile gravanti sui beni.

Risposta al Quesito n. 6

Le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo fondiario – nota di iscrizione registro particolare 3359, registro generale 16791, n. 70 del 03.08.2006. Atto Notaio _____ in _____ (___) del 17.07.2006 numero di repertorio 95749/23944.

Gravante su bene sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, subalterno 13 – A/3 Abitazione di tipo economico, consistenza 67 mq. **graffata** con la particella 37, subalterno 14 – posta a piano terra dell'unità condominiale.

Costo necessario alla cancellazione

€ 35,00 (euro Trentacinque/00) più spese tecniche.



- **Atto esecutivo o cautelare** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili n. 726 – registro particolare 14463, registro generale 19453, presentazione n. 12 del 03.11.2022 _____ presso _____ – codice fiscale _____.

Richiedente Studio Legale Avv. _____, sede in _____, nc. _____ – _____ (____) – codice fiscale _____.

Gravante su immobile sito in Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, subalterno 13 – A/3 Abitazione di tipo economico, consistenza 67 mq. **graffata** con la particella 37, subalterno 14.

Costo necessario alla cancellazione

€ 200,00 + € 35,00 + € 59,00 = € **294,00** (euro duecentonovantaquattro/00) più spese tecniche.

- **Atto esecutivo o cautelare** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili n. 726 – registro particolare 10246, registro generale 13197, presentazione n. 19 del 25.07.2024 _____ presso _____ – codice fiscale _____.

Richiedente Studio Legale Avv. _____, sede in _____, nc. _____ – _____ (____) – codice fiscale _____.

Gravante su immobile sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, **subalterno 30** – C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 11 mq. – posta a piano interrato dell'unità condominiale; **subalterno 4** – F/1 Area Urbana, consistenza 40 mq. – posta a piano terra dell'unità condominiale e **subalterno 5** – F/1 Area Urbana, consistenza 45 mq. – posta a piano terra dell'unità condominiale.

Gravante inoltre in quota parte millesimale su beni a comune delle unità presenti nel condominio sito in Arezzo (Ar), Località Battifolle, snc. catastalmente individuate al N.C.E.U. del Comune di detto Comune, sezione Valdichiana, foglio 46, particella 37, **subalterno 1** – B.C.N.C. posto a piano terra dell'unità condominiale; **subalterno 24** – B.C.N.C. posto a piano interrato, terra, primo e secondo dell'unità condominiale e **subalterno 32** – B.C.N.C. posto a piano interrato.

Costo necessario alla cancellazione

€ 200,00 + € 35,00 + € 59,00 = € **294,00** (euro duecentonovantaquattro/00) più spese tecniche.

All'attualità non esistono altri vincoli ed oneri da cancellare.

Risposta al Quesito n. 7

L'appartamento oggetto del pignoramento è sito nel Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle (Poderina Bassa), 6/A – piano terra immediata periferia della città in zona limitrofa all'accesso del casello autostradale (A1 uscita Arezzo) è facilmente raggiungibile un po' da tutte le direzioni sia a piedi che con mezzi; di seguito se ne riporta la descrizione:



Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle (Poderina Bassa), 6/A piano terra e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46:

- particella 37 sub 13 graffata

particella 37 sub 14: *A/3 Abitazioni di tipo economico*, classe 6°, consistenza 3,5 vani per un totale di 67 mq. catastali e 56 mq. escluse aree scoperte – piano terra.

Rendita di € 343,44 (*euro Trecentoquarantatre/44*);

Sono stati effettuati più sopralluoghi conoscitivi insieme al custode del bene in quanto, le prime due volte nessuno dei soggetti esecutati si è reso reperibile e pertanto la presa visione effettiva del bene è avvenuta solo in data 02.08.2023 momento in cui è stato possibile verificare la conformità dei luoghi rispetto agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo nonché presso l'Agenzia del Territorio; il secondo causa estensione del decreto di pignoramento è stato effettuato in data 10.04.2025 atto alla presa visione dell'autorimessa e del resede oltre ad un nuovo controllo dell'appartamento per verificarne lo stato di manutenzione dopo quasi due anni. Di seguito se ne riporta una breve descrizione.

All'unità residenziale posta a piano terra di un complesso condominiale di maggiori dimensioni, si accede tramite un cancelletto che conduce all'ingresso vero e proprio del fabbricato anch'esso a comune tra i condomini e come si evince dall'allegata documentazione fotografica lo stato di conservazione delle zone a comune e delle facciate è buono anche alla luce dei recenti interventi sia di riqualificazione energetica che di Bonus facciate.

L'appartamento nel dettaglio è composto da cucina/pranzo, vano pluriuso (usato come camera singola), bagno, disimpegno e camera ed è dotato degli impianti idrotermosanitario (*con valvole termostatiche ai corpi radianti*), elettrico, gas, antenna TV e telefono funzionanti ma comunque da revisionare ove necessario ed adeguare alle vigenti normative in materia.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di grés porcellanato e monocottura; gli infissi in pvc bianco con vetro camera (*marca Internorm*) presentano cassette e avvolgibili anch'essi in pvc in buono stato di conservazione; lo stesso dicasi per le porte in legno tamburato e per la blindata.

Le pareti sono tinteggiate di bianco o color pesca ed un po' ovunque nella zona a confine con le scale condominiali si possono vedere evidenti ed importanti tracce di muffa, condensa ed umidità di risalita tale da far "sbollare" gli intonaci delle pareti e dei soffitti. È doveroso precisare che se pur nel corso del primo sopralluogo non era stato riscontrato alcun odore tipico delle spore fungine, aspetto quest'ultimo che poteva essere in parte riconducibile al fatto che fosse ancora abitata, mentre all'attualità non essendolo più, non vengono garantite le normali operazioni di mantenimento degli ambienti come ad esempio la banale areazione e questo ha portato ad un inevitabile



peggioramento della situazione conservativa; tuttavia non è tale da richiedere un immediato intervento in quanto non pregiudica la stabilità dell'immobile o l'incolumità altrui se pur di fatto vanno comunque a concorrere ad un ulteriore deprezzamento del bene nella successiva fase di stima.

In merito a quanto sopra esposto, a suo tempo l'__ Sig.r__ _____ in fase di sopralluogo dichiarò che di fatto il problema era presente fin dall'acquisto, tuttavia ne aveva potuto assistere ad un celere aggravamento.

Personalmente ritengo che sia riconducibile ad una sommatoria di più fattori quali le opere oggetto di SuperBonus 110% a suo tempo sommate al fatto che l'appartamento restava chiuso senza ricambi d'aria e con la presenza di un cane che comunque in più situazioni similari è stato riscontrato possa generare piccole gocce di umidità. Il buon senso e la corretta manutenzione dei serramenti con un livello di coibenza e trasmittanza di quelli installati prevede un ricambio del volume aria della stanza pari a 10/15 minuti di apertura del serramento ogni 2 ore onde evitare l'innescarsi di problematiche; ricambio che in tutta evidenza non avveniva. Non è da escludere infine la presumibile presenza di ponti termici dovuti alla sbalzo tra vani riscaldati (in verticale tra appartamento ed appartamento) e vani costantemente freddi (in orizzontale tra scale condominiali ed appartamento). Ovviamente ad oggi va aggiunto il fatto che l'appartamento è ormai disabitato e chiuso da mesi.

In merito a questo aspetto comunque, se in un primo momento si ravvedeva la necessità di un trattamento specifico di bonifica complessiva dell'appartamento e di sanificazione delle pareti con idonei prodotti previa raschiatura delle zone ammalorate e tinteggiatura con vernici altamente traspiranti, ad oggi è auspicabile procedere con l'asportazione di porzioni di intonaco – quelle più degradate – ed il suo rifacimento con intonaci macroporosi antimuffa.

Il servizio igienico è dotato di doccia e sanitari in porcellana bianca con rivestimenti fino a circa 235 cm.

In merito alle altezze dei locali da una verifica in loco è stata appurata la conformità a quanto riportato negli elaborati depositati presso i competenti uffici.

- particella 37 sub 4 e sub 5: *F/1 Area Urbana*, consistenza 40 mq. – piano terra il primo

F/1 Area Urbana, consistenza 45 mq. – piano terra il secondo

Trattasi di aree a verde e percorrenze adibite a resede esclusivo di pertinenza alle quali si accede esclusivamente passando dall'appartamento e che attualmente versano in uno stato di evidente abbandono tale per cui presentano erbacce incolte un po' ovunque e macchie di muschi e licheni nella pavimentazione e nelle percorrenze.



- **particella 37 sub 30:** C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), classe 4°, consistenza 11 mq. per una superficie di 12 mq. – piano interrato.

Box auto a piano interrato dotato di porta basculante a mano al quale si accede sia dal vano scale condominiale che da percorrenze esterne comuni tra le unità immobiliari del condominio. Lo stato di conservazione è migliore di quello dell'appartamento ma anche qui si possono vedere "sbollature" negli intonaci ed umidità di risalita nelle murature. La pavimentazione è in mattonelle di grès porcellanato grigio. E' presente l'impianto elettrico.

A questo livello nel sottoscala sono stati installati l'inverter e la batteria di accumulo dell'impianto fotovoltaico condominiale, oltre al motore della centrale termica e Relativamente infine la normativa antincendi si rileva che le autorimesse coprendo una superficie inferiore a mq. 300 **non** rientrano in quelle di II livello – Attività a medio rischio cui al punto 75.1.A (Autorimesse e simili con superficie compresa tra 300 mq. e 1000 mq. così come stabilite dai dettami del D.M. 10.3 1998 e successive modifiche ed integrazioni) e pertanto non necessitano del rilascio del C.P.I. da parte del corpo dei Vigili del Fuoco.

A conclusione ritengo doveroso ricordare come riportato nell'ambito della prima relazione già depositata agli atti del fascicolo telematico, segnalavo la presenza di una difformità relativa alla muratura della camera da letto e nello specifico nella parete ove insiste la porta finestra comunicante con il resede, invece di essere continua mostra una rientranza non riportata negli elaborati grafici depositati presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo; non è dato sapere se sia rilevabile anche ai piani superiori.

Per meglio comprendere la problematica, mi sono raffrontata con il Progettista e Direttore dei Lavori dell'opera: Ing. _____ il quale ha confermato che al momento del deposito della dichiarazione di Abitabilità era tutto conforme ed a riprova di questo ha fornita copia sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa intestataria dei titoli edilizi datata **14.09.2006** nella quale si dichiarava che al momento della richiesta di abitabilità le opere eseguite risultavano conformi agli elaborati di progetto sulla base dei quali il Comune di Arezzo aveva rilasciato i titoli autorizzativi.

Pertanto si desume che trattasi di un abuso edilizio avvenuto dopo il 14.09.2006.

Circa l'eventuale regolarizzazione si rimanda alla risposta al quesito 11 nell'ambito del quale questo aspetto viene meglio argomentato.

Confina catastalmente con:

- _____ nat_ a _____ (____) il _____.19____ – codice fiscale _____, tramite la particella 37, subalterno 25
- *Parti condominiali*



Vedasi Allegato "E"

Vedasi Allegato "F"

Vedasi Allegato "G"

Risposta al Quesito n. 8

La descrizione dei beni riportata nel pignoramento è corretta e consente la sua esatta identificazione ma come più volte indicato, lo stesso dicasi per il decreto di pignoramento inerente l'estensione ai beni catastalmente rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Arezzo, sezione B (Valdichiana), foglio 46:

- **particella 37 sub 4:** *F/1 Area Urbana, consistenza 40 mq. – piano terra (Area verde, resede esclusivo)*
- **particella 37 sub 5:** *F/1 Area Urbana, consistenza 45 mq. – piano terra (Area verde, resede esclusivo)*
- **particella 37 sub 30:** *C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), classe 4°, consistenza 11 mq. per una superficie di 12 mq. – piano interrato (legato all'appartamento da vincolo pertinenziale)*

Oltre alle aree condominiali

Risposta al Quesito n. 9

Il catasto presenta una discrepanza con lo stato dei luoghi relativamente all'indicazione di una muratura che nella realtà non c'è.

In qualità di C.T.U. ritengo inopportuno procedere con l'atto di aggiornamento in quanto è consigliabile procedere con il ripristino dei luoghi, anziché con la redazione della documentazione tecnica per la conformità edilizia; di fatto all'attualità la rendita catastale comunque non ne subirebbe una modifica degna di rilevanza.

Si rimanda alla risposta al quesito 11 per i dettagli edilizi.

Risposta al Quesito n. 10

Il Comune di Arezzo con deliberazione del Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021 ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale n. 65/2014, il nuovo piano strutturale e il primo piano operativo. In data 15/04/2022 contestualmente all'efficacia del nuovo piano strutturale e del primo piano operativo, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della legge regionale 65/2014 è entrato in vigore il Regolamento edilizio aggiornato con la



deliberazione del Consiglio comunale n. 173 del 20 dicembre 2021. In base a quanto sopra esposto, l'inquadramento dell'unità abitativa ricade in:

Classificazione morfotipi: Perimetro del territorio urbanizzato
Ambiti bassa trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana
Zone territoriali omogenee: B: Zona di completamento.
Vincoli Paesaggistici Centri abitati al 1984 (Legge 865/1971)
Vincoli Storico Culturali Area di potenziale interesse e tutela
U.T.O.E.: 14 Piana Agricola Occidentale

- ❖ Pericolosità Idraulica: I.1 – bassa pericolosità
- ❖ Pericolosità Geomorfologica: G.2 – media pericolosità
- ❖ Pericolosità Sismica Locale: PS.2 – media pericolosità

Vedasi Allegato "H"

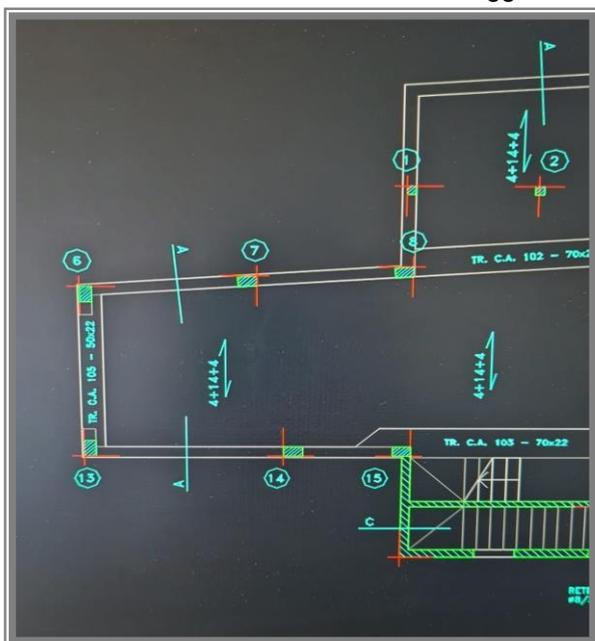
Risposta al Quesito n. 11

Il bene oggetto della presente relazione è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia **n. 4.016/2002** del 24.10.2002 per la realizzazione di un edificio di civile abitazione posto il Località Battifolle, presentata a nome di "_____". Trattasi di immobile di n. 3 piani fuori terra più uno interrato adibito a garages, la struttura portante è stata realizzata in cemento armato con solai in latero cemento e tamponature in laterizio;
- Concessione Edilizia **n. 37/2004** del 28.01.204 per la realizzazione di un edificio di civile abitazione posto il Località Battifolle, rilasciata a nome di "_____";
- Deposito di Variante **n. 3412/2006** del 13.09.2002 per il deposito delle opere così come effettivamente realizzate nell'edificio di civile abitazione posto il Località Battifolle, presentata a nome di "_____". Variante ai sensi dell'art. 84, comma 3, art. 83, comma 12 Legge Regione Toscana n. 01/2005
- Comunicazione di Fine Lavori del 14.09.2006 per ultimazione delle opere avvenuta in data 13.09.2006 inerente l'edificio di civile abitazione posto il Località Battifolle, presentata a nome di "_____";



- Attestazione di Conformità e Certificato di Abitabilità del 14.09.2006 per il fabbricato di civile abitazione posto il Località Battifolle, a nome di “ _____ ”;
- Denuncia di Inizio Attività **n. 4252/2006** del 06.11.2006 per modifiche interne ai box auto e la realizzazione di un quinto box nel piano interrato dell’edificio di civile abitazione posto il Località Battifolle, presentata a nome di “ _____ ”. Pratica per la quale successivamente è stata fatta richiesta di archiviazione in data 31.01.2007.
- Denuncia di Inizio Attività **n. 434/2007** del 05.02.2007 per modifiche interne ai box auto e la realizzazione di un quinto box nel piano interrato dell’edificio di civile abitazione posto il Località Battifolle, presentata a nome di “ _____ ”;
- Deposito di variante in Corso d’Opera **n. 1156/2009** del 01.04.2009 per la realizzazione di alloggio contatori condominiali in variante alla D.I.A. n. 434/2007, presentata a di “ _____ ”;
- Comunicazione di Fine Lavori del 01.04.2009 per ultimazione delle opere avvenuta in data 10.0.2009 inerente l’edificio di civile abitazione posto il Località Battifolle, presentata a nome di “ _____ ”;
- Comunicazione Inizio Lavori ai sensi dell’art. 1, comma 219 e comma 220 Legge di Bilancio n. 160 del 27.12.2019, per opere di manutenzione ordinaria oggetto di detrazione al 90% per pulitura e tinteggiatura vano scale esterne e terrazze posteriori nel condominio di cui alla Pratica Edilizia **n. 4332/21** del 07.12.2021.
- C.I.L.A. – SuperBonus per opere di riqualificazione energetica di cui all’artt. 119 e 119-ter del Decreto Legge n. 34 del 19.05.2020 convertito in Legge n. 77 del 17.07.2021 – Pratica Edilizia **n. 4561/21** del 22.12.2021



per la realizzazione di cappotto esterno, isolamento della copertura, sostituzione dei serramenti esterni, degli avvolgibili e dei cassonetti, installazione di impianto fotovoltaico per le parti comuni oltre alla sostituzione delle caldaie e l’apposizione di valvole termostatiche.

In merito alla presenza di una di difformità relativa alla muratura della camera da letto che nella parete ove insiste la porta finestra invece di essere continua mostra una rientranza non rappresentata degli elaborati grafici depositati presso l’Archivio dell’Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo, ho ritenuto doveroso un confronto con il Progettista e Direttore dei Lavori dell’opera: Ing. _____ il quale ha confermato la conformità



dell'opera al momento del deposito della dichiarazione di Abitabilità fornendone a riprova dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa intestataria dei titoli edilizi datata **14.09.2006** nella quale si attesta che al momento della richiesta di abitabilità le opere eseguite risultavano conformi agli elaborati di progetto sulla base dei quali il Comune di Arezzo aveva rilasciato i titoli autorizzativi.

Si desume pertanto che l'abuso sia avvenuto dopo il **14.09.2006**.

Da uno studio della struttura del fabbricato assieme all'Ingegnere che a suo tempo ne ha redatti i calcoli strutturali (della quale a lato se ne riporta uno stralcio con evidenziata l'area oggetto di difformità), si è riscontrato che la demolizione ha interessata l'area limitrofa il pilastro n. 14 e quindi di fatto non ha in alcun modo creato problemi statici in quanto di base la parete se pur apparentemente esterna, era da equipararsi ad una divisoria e quindi non facente funzione portante.

È stata altresì valutata la possibilità di una regolarizzazione che tuttavia come C.T.U. sento di sconsigliare avendo valutato i costi per le spese tecniche e le sanzioni amministrative che sarebbero decisamente più onerosi rispetto al ripristino dello stato dei luoghi mediante l'installazione di una parete in lastre di cartongesso, strada quest'ultima che ritengo di dover percorrere. Di seguito il calcolo per la spesa relativa alla fornitura e posa in opera della parete.

Realizzazione di Parete in Cartongesso stima costi

Voce 1 *F.P.O. di parete in lastre di cartongesso a secco rivestito sp. mm. 125 realizzate per mezzo di orditura metallica portante in profili di lamiera d'acciaio zincato a "U" sp. 0,6 mm. fissati a pavimento e soffitto per mezzo di tasselli a espansione; profili montanti M75 di lamiera d'acciaio zincato fissati a scatto sui profili di cui sopra. Lastra in gesso rivestito GKB sp. mm. 12,50 poste in singola lastra a vista sulla parete e fissata all'orditura metallica per mezzo di viti autopercoranti fosfatate, giunti di accostamento delle lastre di cui sopra trattati con impiego di nastro di rinforzo in velo vetro e idoneo stucco coprifuga a riempimento. Ogni altro onere compreso per dare il titolo di compiuta all'opera:*

<i>ml. 1,90 x 2,70 = mq. 5,13</i>	<i>€/mq. 47,50</i>	<i>€ 243,67</i>
-----------------------------------	--------------------	-----------------

Voce 2 *F.P.O. di tinteggiatura pareti in gesso rivestito per mezzo di fissativo consolidante come sottofondo in una mano prima della tinteggiatura. Pittura traspirante lavabile per uso civile colore chiaro stesa in due mani per mezzo di rullo. Ogni altro onere compreso*

<i>ml. 1,90 x 2,70 = mq. 5,13</i>	<i>€/mq. 12,00</i>	<i>€ 61,56</i>
-----------------------------------	--------------------	----------------

TOTALE	€ 305,23
---------------	-----------------

Considerato l'importo ridotto e valutando l'andamento del mercato edilizio di Arezzo, alla luce di quanto sopra, si ritiene di stabilire il costo per il ripristino pari ad **€ 500,00 a corpo** oltre alle eventuali spese tecniche ed agli oneri di legge.

Vedasi Allegato "I"



Risposta al Quesito n. 12

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, sia al momento della notifica dell'atto di pignoramento che in quello della redazione della prima perizia risultava occupato dal figlio degli esecutati e dal__ Sig.r__ _____ così come meglio di seguito elencato:

- _____ (___) Intestatari__ nat__ a _____ (___) il _____.____.19____
Codice fiscale: _____
Atto n. 1223 Parte 1 Serie A anno 1970 - Comune di _____ (___)
- _____ (___) Intestatari__ nat__ a _____ (___) il _____.____.19____
Codice fiscale: _____
Atto n. 638 Parte 1 Serie A anno 1974 - Comune di _____ (___)

Con sentenza n. 855/2018 pubblicata il 13.09.2018 a seguito della causa civile di cui al RG n. 258/2017 del 19.06.2017 avente per oggetto la separazione giudiziale tra _____ (*parte ricorrente*) e _____ (*parte resistente*); veniva stabilito come da udienza del 26.07.2018, che la casa coniugale fosse assegnata alla parte ricorrente con l'affidamento congiunto del figlio minore – all'epoca della sentenza – ma collocamento presso la madre.

Il figlio _____ nato a _____ (___) il _____.____.20____ – codice fiscale _____ ha compiuta la maggiore età ed in un primo momento ha continuato a vivere nella casa oggetto della presente esecuzione immobiliare, mentre ad oggi si è trasferito presso altra sede.

Nella medesima sentenza si stabiliva di comunicare all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di _____ ai fini dell'annotazione per lo scioglimento della Comunione Legale dei beni (Atto n. 23 Parte 2 Serie A anno 2000 - Comune di _____ (___); ad oggi il medesimo non ha mai informato il Comune di Arezzo dell'avvenuta variazione; lo stesso dicasi per la residenza anagrafica del Sig.r__ _____ che risulta essere sempre nella casa ex coniugale, mentre da sentenza aveva intimazione di trasferirsi entro mesi due altrove, cosa che ha fisicamente fatto ma non risulta comunicazione agli uffici competenti in merito.

Ad oggi data dell'estensione del decreto di pignoramento dei beni così come da Esecuzione Immobiliare n. 132/2024, il cespite risulta essere inabitato.

La scrivente esperto nominata dal Giudice, a seguito di nuova richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Arezzo precisa che ad oggi i Sigg.ri _____ e _____ sono così residenti:

- _____ (___) Intestatari__ nat__ a _____ (___) il _____.____.19____
Codice fiscale: _____
Atto n. 1223 Parte 1 Serie A anno 1970 - Comune di _____ (___) Iscritto all'indirizzo di _____, nc. ____ – _____ (___)
- _____ (___) Intestatari__ nat__ a _____ (___) il _____.____.19____
Codice fiscale: _____



Atto n. 638 Parte 1 Serie A anno 1974 - Comune di _____ (____)
Iscritto all'indirizzo di _____, nc. ___ interno ___
Comune di _____ – _____ (____)

Circa l'eventuale giusto canone di locazione mensile ai fini dell'art. 2923 c.c., si precisa che calcolarne il suo importo consiste anche nel valutare gli elementi certi (*superfici dei locali e relative pertinenze*) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul canone stesso.

Per stabilire il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali di civile abitazioni, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione oltre che di rifiniture.

In un primo momento dalle indagini esperite sulla piazza di Arezzo (Ar) zona Battifolle e delle frazioni limitrofe, era emersa che la quotazione media anche per unità immobiliari similari a quella oggetto della presente C.T.U., si muoveva allora come oggi, all'interno di una forbice che oscilla tra i 400,00 €/mensili ai 650,00 €/mensili e ritenni anche alla luce dello stato di manutenzione stabilire un importo di **430,00 €/mensili**.

Ad oggi, essendo peggiorato lo stato dei luoghi anche in virtù del fatto che l'appartamento è disabitato, reputo doveroso riconsiderare tale importo ed abbassarlo a **380,00 €/mensili**

Vedasi Allegato "L"

Risposta al Quesito n. 13

Gli esecutati _____ e _____, risultano aver contratto matrimonio in data _____.20__ a _____ (____) con parte esecutata _____ - Atto n. 23 Parte 2 Serie A anno 20__ - Comune di _____ (____).

Con sentenza n. 855/2018 pubblicata il 13.09.2018 a seguito della causa civile di cui al RG n. 258/2017 del 19.06.2017 avente per oggetto la separazione giudiziale tra _____ (*parte ricorrente*) e _____ (*parte resistente*), si stabiliva di comunicare all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di _____ ai fini dell'annotazione per lo scioglimento della Comunione Legale dei beni (Atto n. 23 Parte 2 Serie A anno 20__ - Comune di _____ (____)); ad oggi il medesimo non ha mai avvisato il Comune di Arezzo l'avvenuto scioglimento del matrimonio e la variazione dello stato di comunione legale dei beni.

Vedasi Allegato "M"

Risposta al Quesito n. 14

Con sentenza n. 855/2018 pubblicata il 13.09.2018 a seguito della causa civile di cui al RG n. 258/2017 del 19.06.2017 avente per oggetto la separazione giudiziale tra _____ (*parte ricorrente*) e _____



_____ (*parte resistente*); veniva stabilito come da udienza del 26.07.2018, che la casa coniugale fosse assegnata alla parte ricorrente con l'affidamento congiunto del figlio minore – all'epoca della sentenza – ma collocamento presso la madre.

Il figlio _____ nato a _____ (____) il _____.20____ – codice fiscale _____ ha compiuta la maggiore età ed in un primo momento ha continuato a vivere nella casa oggetto della presente esecuzione immobiliare, mentre ad oggi si è trasferito presso altra sede.

Vedasi Allegato "M"

Risposta al Quesito n. 15

Per quanto concerne gli impianti non si riscontrano anomalie di sorta e sono tutti conformi alla norma vigente, il quadro elettrico generale è conforme e presenta il salvavita. Sono presenti i cavi quali messa a terra, fase e neutro oltre alle scatole di derivazione e le scatole degli interruttori con mostrine di recente installazione; tutti gli impianti idrotermosanitari sono in buono stato di conservazione così come la cassetta del W.c., le tubazioni degli scarichi e dell'adduzione acqua nonché il collettore.

La caldaia singola a condensazione con scambiatore sanitario integrato mod. Radiant R2K 24 Combi –Tech alimentata a gas naturale è censita al catasto regionale con il n. 0002040348 ed è stata installata in sostituzione di quella precedente dalla _____ di _____ (____), Località _____, nc. ____ in data 15.12.2022.

Si allega alla presente APE redatta in data 18.01.2024 codice invio id: 0000703559 firma dell'Arch. _____ con studio in Arezzo ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di _____ con il n. ____ attestante l'attuale classe energetica D relativamente all'unità catastale identificata con il codice A390.B.46.37.13.

Vedasi Allegato "N"

Vedasi Allegato "O"

Risposta al Quesito n. 16

A seguito delle verifiche di prassi, la scrivente CTU attesta che il bene di per sé costituisce un unico lotto così come di seguito riportato:

Appartamento posto a piano terra sito nel Comune di Arezzo, Località Battifolle (Poderina Bassa), nc. 6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46, particella 37, subalterno **13 graffato 14 - A/3 Abitazione di tipo economico**, classe 6°, consistenza 3,5 vani, superficie 67 mq. lordi e 56 mq. escluse le aree scoperte.



Box auto posto a piano interrato sito nel Comune di Arezzo, Località Battifolle (Poderina Bassa), nc. 6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46, particella 37, subalterno **30** - *C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*, classe 4°, consistenza 11 mq. per una superficie di 12 mq. escluse le aree scoperte.

Resede esclusivo posto a piano terra sito nel Comune di Arezzo, Località Battifolle (Poderina Bassa), nc. 6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46, particella 37, subalterni **4 e 5** - *F/1 Area Urbana*, consistenza 40 mq. il primo e 45 mq. il secondo escluse le aree scoperte.

Il Lotto è facilmente accessibile dalla strada principale di Battifolle che dalle secondarie

Risposta al Quesito n. 17

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella risoluzione del quesito.

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione.

Vari metodi possono essere adottati per ricercarlo, tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti, il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (infissi, pavimenti, pitturazioni), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono: ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (residenziale, commerciale, turistica), distanza da centri d'affari (banche o mercati) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.



Nella stima finale del valore del bene in oggetto la sottoscritta ha optato per il metodo sintetico di comparazione estrapolando ed elaborando i dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili oggetto di recente contrattazione sia mediante O.M.I. (dell'Agenzia delle Entrate), sia mediante annunci di agenzie immobiliari operanti nel territorio, etc.; pertanto il prezzo finale si è potuto verificare essere contenuto all'interno di una forbice che va da €/mq. 1.300,00 ad €/mq. 2.000,00 relativamente all'unità residenziale.

Molte per altro sono le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale; nel procedere si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova.

Borsa dati delle quotazioni O.M.I - Agenzia delle Entrate secondo semestre 2024:

Comune di Arezzo

Fascia/zona: D63 Periferica, Pratantico, Indicatore, Ponte a Chiani, Poggiola, San Giuliano, Ruscello e Battifolle

Abitazioni di tipo Civile

Stato conservazione Normale min. € 1.000,00 max. € 1.350,00 su superficie Lorda

Box/Autorimesse

Stato conservazione Normale min. € 710,00 max. € 970,00 su superficie Lorda

Annuncio Immobiliare 1

Stessa zona differente tipologia edilizia, epoca di costruzione simili maggiore metratura box auto compreso.

Abitazione Civile richiesta prezzo €/mq. 2.250,00 su superficie lorda

Annuncio Immobiliare 2

Stessa zona differente tipologia edilizia, epoca di costruzione simili maggiore metratura box auto compreso.

Abitazione Civile richiesta prezzo €/mq. 787,50 su superficie lorda

Annuncio Immobiliare 3

Stessa zona simile tipologia edilizia, epoca di costruzione simili maggiore metratura senza garage.

Abitazione Civile richiesta prezzo €/mq. 1.035,72 su superficie lorda

Annuncio Immobiliare 4

Stessa zona differente tipologia edilizia, epoca di costruzione simili maggiore metratura senza garage.

Abitazione Civile richiesta prezzo €/mq. 1.590,91 su superficie lorda

Vedasi Allegato "P"

Ponderando le varie rilevazioni, tenendo conto che quelle della Borsa dati dell'Agenzia delle entrate sono riferiti al secondo semestre 2024 e quindi non propriamente attuali, che di contro, le rilevazioni delle agenzie immobiliari sono riferite ad immobili di maggiori metrature con "prezzi richiesti" quindi soggetti a ribasso in fase di trattativa e che ad oggi il mercato immobiliare risente di una lieve inflessione prossima alla stasi, si ritiene



congrua e verificata l'applicazione del valore ponderato di **1.320,00 €/mq.** superficie lorda per l'appartamento e di **890,00 €/mq** per il garage.

Alla determinazione degli importi ha concorso anche un giudizio di stima modificatosi - *rispetto al precedente* - nel corso del quarto accesso al compendio tenutosi in data 10.04.2025. Se infatti in una prima fase (*Vedasi relazione C.T.U. depositata in data 09.02.2024*); il cespite poteva essere considerato in un discreto stato di conservazione, ad oggi come già segnalato all'interno della relazione in risposta ai quesiti posti in data 15.04.2025 dal Giudice Istruttore _____: *"...il resede esclusivo di pertinenza versa in uno stato di evidente abbandono tale per cui lo stesso presenta erbacce incolte un po' ovunque e macchie di muschi e licheni nella pavimentazione delle percorrenze. Lo stesso dicasi per i vani interni dell'unità immobiliare in quanto, non essendo più abitata non vengono eseguite le normali operazioni di mantenimento degli ambienti come ad esempio la banale areazione. Le opere eseguite sulle parti comuni del condominio ed oggetto di C.I.L.A. – SuperBonus, ne hanno inevitabilmente peggiorato lo stato dei luoghi in quanto il cappotto esterno abbinato ad infissi performanti se non vi è accortezza nel garantire un corretto riciclo d'aria pari in media a 10/15 minuti di apertura del serramento ogni 2 ore, crea un microclima che porta alla formazione di condense e muffe..."* non è più pensabile applicare un importo di €/mq. 1.450,00 perché comunque chiunque sarà aggiudicatario del lotto dovrà inevitabilmente intervenire con opere di riqualificazione e risanamento che non sono stimabili in questa sede in quanto la forbice all'interno della quale detta riqualificazione può muoversi è troppo ampia per tipologia di interventi, modalità e costi oltre a non essere oggetto di specifico quesito. Differente è per la voce concernente la difformità edilizia, che lo scrivente C.T.U. suggerisce di ripristinare nello stato dei luoghi. Ovviamente saranno da aggiungere le spese tecniche per l'acquisizione del titolo autorizzativo che possono oscillare da € 500,00 ad € 1.000,00 più oneri di legge.

Ultimo aspetto preso in considerazione è quello dei Beni Comuni non Censibili che per loro natura non hanno un valore a metro quadro perché non soggetti ad accatastamento né a rendita catastale.

La caratteristica principale è proprio quella di non produrre reddito e di essere una proprietà **comune** a tutti i condomini, senza essere assegnabile a singoli proprietari; un esempio per meglio comprenderli è quello di una porzione di edificio che fornisce servizi comuni ad altre unità immobiliari, ma non è in grado di produrre un reddito proprio, i corridoi dei condomini, il vano scale/ascensore, cantine, scale esterne, cantine, uffici, cortili ecc.

Non avendo un valore catastale, non possono essere oggetto di compravendita o di altre operazioni che richiedano un valore immobiliare e pertanto, se pur giustamente oggetto dell'estensione del decreto di pignoramento, non possono essere computati nel calcolo dell'importo finale.

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, si formula la seguente valutazione alla quale applicare un abbattimento forfettario del 15% a garanzia %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Coefficienti di abbattimento:

Vani abitabili	1,00
Vani accessori	0,95
Porticati	0,35
Resede	0,10



Garage 0,70

LOTTO UNICO:

Appartamento posto a piano terra sito nel Comune di Arezzo, Località Battifolle (Poderina Bassa), nc. 6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46, particella 37, subalterno **13 graffato 14 - A/3 Abitazione di tipo economico**, classe 6°, consistenza 3,5 vani, superficie 67 mq. lordi e 56 mq. escluse le aree scoperte.

Box auto posto a piano interrato sito nel Comune di Arezzo, Località Battifolle (Poderina Bassa), nc. 6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46, particella 37, subalterno **30 - C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)**, classe 4°, consistenza 11 mq. per una superficie di 12 mq. escluse le aree scoperte.

Resede esclusivo posto a piano terra sito nel Comune di Arezzo, Località Battifolle (Poderina Bassa), nc. 6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46, particella 37, subalterni **4 e 5 - F/1 Area Urbana**, consistenza 40 mq. il primo e 45 mq. il secondo escluse le aree scoperte.

B.C.N.C./aree urbane in comproprietà tra le unità immobiliari site nel Comune di Arezzo (Ar), Località Battifolle (Poderina Bassa), nc.6/A e catastalmente rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune, sezione B (*Valdichiana*), foglio 46, particella 37 **sub 1 Bene Comune Non Censibile** – piano terra, **sub 24 Bene Comune Non Censibile** – piano interrato, terra, primo e secondo e **sub 32 Bene Comune Non Censibile** – piano interrato

Superficie lorda convenzionale:

Piano interrato (vani accessori – h 2,40 ml.):

Garage

ml. $(4,35+4,40)/2 \times 2,50 + 2,40 \times 0,15 = \text{mq. } 11,30 \times \text{Coef. } 0,70 =$ mq. 7,91

Superficie lorda convenzionale complessiva appartamento: mq. 7,91

Piano terra (vani abitabili – h 2,70 ml.):

Camera

ml. $4,50 \times (2,60+4,85)/2 + 0,35 \times (1,85+2,00)/2,00 = \text{mq. } 17,43 \times \text{Coef. } 1,00 =$ mq. 17,43

Cucina/Pranzo

ml. $3,50 \times 2,10 + 0,60 \times 4,40 + 3,50 \times (2,70+3,57)/2 = \text{mq. } 20,96 \times \text{Coef. } 1,00 =$ mq. 20,96

Piano terra (vani accessori – h 2,70 ml.):

Bagno

ml. $1,70 \times (3,00+3,20)/2 = \text{mq. } 5,27 \times \text{Coef. } 0,95 =$ mq. 5,00

Pluriuso

ml. $1,70 \times 0,40 + 2,70 \times (2,50+2,70)/2 = \text{mq. } 7,70 \times \text{Coef. } 0,95 =$ mq. 7,31

Disimpegno

ml. $3,10 \times 2,00 + 0,25 \times 1,75 = \text{mq. } 6,64 \times \text{Coef. } 0,95 =$ mq. 6,30

Piano terra (porticati):

Porticato nel retro



ml. $(1,55+2,00)/2 \times 5,45 = \text{mq. } 9,67 \times \text{Coef. } 0,35 =$ mq. 3,38

Porticato fronte

ml. $4,75 \times 2,10/2 = \text{mq. } 4,99 \times \text{Coef. } 0,35 =$ mq. 1,75

Piano terra (resede esclusivo):

ml. $(8,70+12,00)/2 \times 4,75 + 6,10 \times 1,20/2 + 11,60 \times 4,70 + 4,80 \times 0,25/2 +$
 $+ 1,20 \times 4,10 + 2,92 \times 8,23 + 1,33 \times 0,53 + (12,75+5,31)/2 \times 1,86 + 5,31 \times 2,92 =$

= mq. $169,90 \times \text{Coef. } 0,10 =$ mq. 16,99

Superficie lorda convenzionale complessiva appartamento:

mq. 79,12

Valore totale di mercato/mq. appartamento € 1.320,00 (euro Milletrecentoventimila/00)

Valore totale di mercato/mq. garage € 890,00 (euro Ottocentonovanta/00)

Totale valore immobile mq. $79,12 \times € 1.320,00 = € 104.438,40$ (euro Centoquattromilaquattrocentotrentotto/40)

Totale valore garage mq. $7,91 \times € 890,00 = € 7.039,90$ (euro Settemilatrentanove/90)

Valore di Mercato LOTTO:

€ $104.438,40 + € 7.039,90 = € 111.478,30$

A detrarre:

- Spese ripristino parete € -500,00

Valore di Finale di Mercato LOTTO € 110.978,30

Abbattimento valore di vendita 15%

TOTALE VALORE LOTTO € 94.331,55

VALORE di VENDITA COATTIVA LOTTO arrotondato per difetto

€ 94.330,00 (euro Novantaquattromilatrecentotrenta/00)

Risposta al Quesito n. 18

I beni vengono pignorati per l'intera proprietà.

Risposta al Quesito n. 19

I beni vengono pignorati per l'intera proprietà.



Risposta al Quesito n. 20

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale è regolarmente autorizzata ad eccezione della parete pe la quale se ne consiglia il ripristino.

Arezzo 10.06.2025

Il C.T.U.

(_____)

