

TRIBUNALE di AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.E. 84/2018

Creditore/Procedente: -HELVETIA COMP. SVIZZERA DI ASS.NI
RAPPR. GENE. PER L'ITALIA

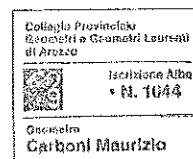
Creditore intervenuto: -BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. IN
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
MANDATARIA DI AMBRA SPV S.R.L.
-AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Esecutato/Debitore: - [REDACTED]

Unità negoziale :Immobile sito nel Comune di Arezzo (AR) località
Sant'Anastasio n°9

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa ROSSI Marina

Esperto del Giudice: Geom. CARBONI Maurizio



Maurizio Carboni

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

1



RELAZIONE ESPERTO DEL GIUDICE

INDICE

Sommario	2
Premessa	4
Quesiti e disposizioni del Giudice	5
Capitolo 1 – (risposta ai quesiti del giudice 1–2–3–4–5–6–8–12–13–14–18)	
Identificazione catastale - Titoli provenienza – Iscrizioni e Trascrizioni - Vincoli ed oneri condominiali – Possesso dei beni – Conformità identificazione - Costi formalità	
1.1 Identificazione catastale unità immobiliari	12
1.2 Titoli provenienza unità immobiliari	12
1.3 Elenco iscrizioni e trascrizioni – formalità pregiudizievoli	12
1.4 Possesso dei beni	15
1.5 Conformità identificazione fra dati catastali e dati presenti nel pignoramento	16
1.6 Determinazione dei costi di cancellazioni di formalità pregiudizievoli	16
Capitolo 2 - (risposta ai quesiti del giudice 7-15)	
Descrizione - Motivazioni alla formazione del lotto (unità negoziale)	
2.1 Descrizione dei beni (unità negoziale)	18
2.2 Motivazioni alla formazione del lotto (unità negoziale)	18
Capitolo 3 - (risposta ai quesiti del giudice 9-10–11–3–4–5–6-16)	
Situazione Urbanistico-edilizia - Stato di fatto ed uso degli immobili, difformità ed abusi riscontrati – Determinazione e sanabilità delle difformità e abusi riscontrati - Vendibilità dell'unità negoziale	
3.1 Situazione urbanistico-edilizia	20
3.2 Stato di fatto ed uso degli immobili, difformità ed abusi riscontrati	21
3.3 Determinazione e sanabilità degli abusi	21
3.4 Vendibilità dell'unità negoziale	21
Capitolo 4 - (risposta ai quesiti del giudice 17)	
Metodo di stima e parametri di riferimento - Stima dell'unità negoziale	
4.1 Metodo di stima, parametri di riferimento e calcolo superficie commerciale	22
4.2 Stima degli Immobili: unità negoziale	23
Capitolo 5 - Allegati	23
5.1 Documentazione Fotografica abitazione Sant'Snastasio	24

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

2

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



Capitolo 6 – Descrizione sintetica unità negoziale

40

Capitolo 7 – Allegati unità residenziale

41

(estratto catastale, visura catastale, visura catastale storica, planimetria catastale, elaborati ed elenco subalterni, titoli di provenienza, elenco ispezioni ipotecarie, note iscrizioni e trascrizioni, titoli edilizi ed estratto del riassunto di matrimonio)

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

3

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Maurizio CARBONI nato ad Arezzo il 24 settembre 1972 ed ivi residente in via Anconetana n°164 (C.F.: CRB MRZ 72P24 A390N), iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il n°1044 e con studio in Arezzo via Montefalco n.55,

NOMINATO

quale esperto incaricato, dal Giudice Dott.ssa Benincasa Ilaria nell'Esecuzione Immobiliare n°84/2018 promossa da **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA** con sede a Vicenza (VI – cap 36100) via Btg. Framarin n°18, codice fiscale 00204010243 (creditore procedente) contro [REDACTED] nata ad Arezzo (AR) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

HO PRESTATO GIURAMENTO

venivo incaricato di procedere, previo studio degli atti ed accesso agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, alla redazione dell'elaborato peritale seguendo i quesiti di rito riportati qui di seguito.

Esaminati gli atti di causa, ho eseguito i preliminari accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi.

Il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Benincasa Ilaria, poi sostituita dal Giudice Dott.ssa ROSSI Marina, ha nominato custode dei beni l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG) di Arezzo.

In data 28/09/2021 alle ore 15:45 mi sono presentato all'indirizzo ove posti i beni oggetto di esecuzione, dove ho, alla presenza del [REDACTED] per l'immobile sito a Sant'Anastasio, eseguito sopralluogo facendo una ricognizione generale effettuando documentazione fotografica all'esterno dell'edificio ove compresa l'unità negoziale e rilievi con misurazioni dirette all'interno degli immobili pignorati uniti ad adeguata documentazione fotografica.

Sulla scorta degli atti di causa, delle indagini svolte presso il Comune di Arezzo (AR) - Ufficio Tecnico ed Anagrafico, l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dopo aver eseguito il sopralluogo,

HO REDATTO

la presente relazione peritale.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.Ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



QUESITI E DISPOSIZIONI DEL GIUDICE

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. Nel caso in cui il creditore abbia depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo apri ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento** e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un **atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento** e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso in cui il creditore abbia depositato la certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un **atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve altresì precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n°13) l'esperto deve acquistare il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

5

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà altresì in particolare accertare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
 - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**; qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente ed al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
 - 3) predisponga l'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, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
 - 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

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

6

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilievi 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; accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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 emissioni 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 (ec. 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;
- capannone ecc.);

7) **descrive l'immobile pignorato**, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le **vie di accesso** (pedonale e carraio) all'immobile. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

7

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



bene;

- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e con richiesta al 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 della 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. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n°380, indicando i costi della sanatoria, nonché 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1984 n°47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;**
- 12) **accerti lo stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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; 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; **laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi altresì la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;**
- 13) alleggi, avendone fatto richiesta presso gli uffici competenti dello stato civile, il certificato di stato civile o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario)
- 15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di 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 I: appartamento ubicato in, identificato, con terreno ubicato in, identificato; 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. 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. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed 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, 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; nel caso di pignoramento della sola **nuda proprietà** o del

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

9

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



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

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 relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- 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 luca 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) allegli le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento.

Precisa che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode, e ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio controllo e ricerca della documentazione) che prescindono dall'accesso nell'immobile.

Ordina al debitore di consentire all'esperto la visita dell'immobile.

Il Giudice dispone che l'esperto:

- **verifichi in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo**
- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non né sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi, formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificatamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- invii, entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / debitore anche se non costituito /

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

10

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



- all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com. Il tutto a mezzo di posta elettronica all'indirizzo email indicato;
- ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto , almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in pct copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);
 - **depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo telematico):**
 - a) **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati**, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche la sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterno dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresse);
 - b) **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte** (allegando le comunicazioni effettuate).

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

11



1. Identificazione catastale, titoli di provenienza, elenco delle iscrizioni e trascrizioni, vincoli ed oneri condominiali, possesso dei beni, conformità identificazione tra dati catastali e dati presenti nel pignoramento, determinazione costi di cancellazione formalità

1.1 Identificazione catastale unità immobiliari

Catastalmente l'immobile è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al **Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana (B), foglio n°55, particella n°78, subalterno n°1**, località Sant'Anastasio n°9, piano terra, primo e secondo, zona censuaria 2, categoria A/2 di classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 mq, superficie totale escluso aree scoperte 199 mq, rendita € 991,60

All'unità sopra descritta vi sono i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio per struttura e funzione tra cui anche il resede esterno circostante l'immobile su più lati rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana (B), foglio n°55, particella n°78, subalterno n°4.

1.2 Titoli di provenienza unità immobiliari

L'unità immobiliare descritta al punto 1.1 lettera a), per la quota di ½ di piena proprietà per la quale viene eseguita l'esecuzione in oggetto, è di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in forza dei seguenti atti e/o dichiarazioni:

- Atto di vendita a rogito Dott. Milloni Giovanni di Bibbiena (AR) del 04/08/1976 con repertorio n°53314 e fascicolo n°26277, registrato ad Arezzo (AR) in data 09/08/1976 al n°3096 volume n°583 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliari in data 02/09/1976 al n°8181 del registro generale ed al n°6294 del registro particolare
- Atto di messa in comunione e divisione a rogito Dott. Suzzi Pieralberto di Arezzo (AR) del 26/03/1979 con repertorio n°20999 e raccolta n°2768, registrato ad Arezzo (AR) al n°2446 volume n°761

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni – Formalità pregiudizievoli

Dall'esame delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliari, ho constatato che al momento della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare (21/02/2018) la Sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzato, risulta proprietaria per la quota di ½ dell'unità catastale. Ciò premesso ed in virtù di quanto rilevato le iscrizioni e trascrizioni nonché le formalità pregiudizievoli, a riguardo della già citata Sig.ra [REDACTED]

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

12

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.goril@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



di Milano del 25/01/2011 con repertorio n°2133/2011, importo totale € 25.000,00, capitale € 30.540,55), trascritta al n°908 del registro particolare ed al n°7959 del registro generale,

o a favore di Helvetia Compagnia Svizzera di Assicurazioni – Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia con sede a Milano (MI) (C.F.: 01462690155)

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di ½ per il diritto di proprietà

unità catastale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana (B) al foglio n°55 particella n°78 subalterno n°1

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo (AR) il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà superficaria

unità catastali censite al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdarno (A) al foglio n°105 particella n°1173 subalterni n°20, 21 e 22

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 02/08/2013 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 01/08/2013 con repertorio n°1504/2013, importo totale € 40.000,00, capitale € 28.276,65), trascritta al n°1288 del registro particolare ed al n°10558 del registro generale,

o a favore di Banca Popolare Società Cooperativa con sede a Verona (VR) (C.F.: 03700430238)

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di ½ per il diritto di proprietà

o contro Sig.ra [redacted] nata ad Arezzo (AR) il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di ½ per il diritto di proprietà

unità catastale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana (B) al foglio n°55 particella n°78 subalterno n°1

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 05/08/2013 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 01/08/2013 con repertorio n°1511/2013, importo totale € 76.000,00, capitale € 54.826,74), trascritta al n°1298 del registro particolare ed al n°10633 del registro generale,

o a favore di Banca Popolare Società Cooperativa con sede a Verona (VR) (C.F.: 03700430238)

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di ½ per il diritto di proprietà

unità catastale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana (B) al foglio n°55 particella n°78 subalterno n°1

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo (AR) il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà superficaria

unità catastali censite al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdarno (A) al foglio n°105 particella n°1173 subalterni n°20, 21 e 22

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 09/05/2014 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 05/05/2014 con repertorio n°1080/2014, importo totale € 500.000,00,

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

14

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.jva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



capitale € 480.000,00), trascritta al n°682 del registro particolare ed al n°5996 del registro generale,

o a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena (SI) (C.F.: 00884060526)

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di ½ per il diritto di proprietà

unità catastale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana (B) al foglio n°55 particella n°78 subalterno n°1

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo (AR) il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà superficaria

unità catastali censite al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdarno (A) al foglio n°105 particella n°1173 subalterni n°20, 21 e 22

• **trascrizione verbale di pignoramento** del 22/02/2017 (atto giudiziario del UNEP di Arezzo del 02/02/2017 con repertorio n°549), trascritta al n°1682 del registro particolare ed al n°2522 del registro generale,

o a favore di Helvetia Compagnia Svizzera di Assicurazioni – Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia con sede a Milano (MI) (C.F.: 01462690155)

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di ½ per il diritto di proprietà

unità catastale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana (B) al foglio n°55 particella n°78 subalterno n°1

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo (AR) il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà superficaria

unità catastali censite al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdarno (A) al foglio n°105 particella n°1173 subalterni n°20, 21 e 22

Successivamente alla data del 22/02/2017 fino al 30/06/2018, presso la già citata Agenzia delle Entrate è presente quanto segue:

• **trascrizione verbale di pignoramento** del 22/03/2018 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 22/02/2018 con repertorio n°740), trascritta al n°3094 del registro particolare ed al n°4310 del registro generale,

o a favore di Ambra Spv s.r.l. con sede a Roma (RM) (C.F.: 13984791007)

o contro Sig. [redacted] nato ad Arezzo il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di ½ per il diritto di proprietà

o contro Sig.ra [redacted] nata ad Arezzo (AR) il [redacted] (C.F.: [redacted]) per la quota di ½ per il diritto di proprietà

unità catastale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana (B) al foglio n°55 particella n°78 subalterno n°1

1.4 Possesso dei beni

Da quanto ho potuto constatare in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

15

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



occupata dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] e dal marito Sig. [REDACTED]; i signori sopradetti hanno contratto il matrimonio il 20/04/1974 ed in data 29/12/1988 con atto notaio Suzzi Pieralberto di Arezzo hanno scelto il regime di separazione dei beni.

1.5 Conformità identificazione tra i dati catastali e stato dei luoghi nonché con i dati presenti nel pignoramento

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta che la situazione dei dati catastali attuali relativi alla descrizione dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento, così come lo stato di fatto corrisponde ai dati e planimetrie catastali e comunque non ci sono modifiche che avrebbero valenza catastale e contributiva e quindi non necessitano di nuova rappresentazione grafica.

1.6 Determinazione costi per cancellazioni formalità pregiudizievoli

Il costo di cancellazione per le iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli, è determinato come segue:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 26/06/2009 per concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico Dott. Pantani Fabrizio di Arezzo del 24/06/2009 con repertorio n°129236 e raccolta n°19626, dell'importo totale di € 700.000,00, capitale € 350.000,00 e durata di 8 anni), trascritta al n°2077 del registro particolare ed al n°11261 del registro generale
(€ 35,00) = € 35,00
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 02/04/2012 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 14/09/2010 con repertorio n°9059/2010, importo totale € 55.000,00, capitale € 36.800,00), trascritta al n°507 del registro particolare ed al n°4736 del registro generale
(€ 59,00 + € 35,00 + 0,5% di € 55.000,00, minimo € 200,00) = € 369,00
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 05/06/2012 (atto giudiziario del Tribunale di Milano del 25/01/2011 con repertorio n°2133/2011, importo totale € 25.000,00, capitale € 30.540,55), trascritta al n°908 del registro particolare ed al n°7959 del registro generale
(€ 59,00 + € 35,00 + 0,5% di € 25.000,00, minimo € 200,00) = € 294,00
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 02/08/2013 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 01/08/2013 con repertorio n°1504/2013, importo totale € 40.000,00, capitale € 28.276,65), trascritta al n°1288 del registro particolare ed al n°10558 del registro generale
(€ 59,00 + € 35,00 + 0,5% di € 40.000,00, minimo € 200,00) = € 294,00
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 05/08/2013 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 01/08/2013 con repertorio n°1511/2013, importo totale € 76.000,00,

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

16

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



- capitale € 54.826,74), trascritta al n°1298 del registro particolare ed al n°10633 del registro generale
 (€ 59,00 + € 35,00 + 0,5% di € 76.000,00, minimo € 200,00) = € 474,00
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 09/05/2014 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 05/05/2014 con repertorio n°1080/2014, importo totale € 500.000,00, capitale € 480.000,00), trascritta al n°682 del registro particolare ed al n°5996 del registro generale
 (€ 59,00 + € 35,00 + 0,5% di € 500.000,00, minimo € 200,00) = € 2.594,00
 - **trascrizione verbale di pignoramento** del 22/02/2017 (atto giudiziario del UNEP di Arezzo del 02/02/2017 con repertorio n°549), trascritta al n°1682 del registro particolare ed al n°2522 del registro generale
 (€ 59,00 + € 35,00 + € 200,00) = € 294,00
 - **trascrizione verbale di pignoramento** del 22/03/2018 (atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 22/02/2018 con repertorio n°740), trascritta al n°3094 del registro particolare ed al n°4310 del registro generale
 (€ 59,00 + € 35,00 + € 200,00) = € 294,00
- Onorari per eseguire le cancellazioni (indicativamente)** = € 4.800,00
- Totale costi per eseguire le cancellazioni** = € 9.448,00

Gli importi per eseguire le cancellazioni, compresi gli onorari, sono stati considerati per l'immobile oggetto di perizia per un importo totale di € 9.448,00.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

17

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni
 via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514
 Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
 Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



2. Descrizione dei beni e motivazioni sulla costituzione dei lotti

2.1 Descrizione dei beni (unità negoziale)

L'unità negoziale è costituita dalla quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di un appartamento di un più ampio edificio sito in Arezzo località Sant'Anastasio n°9 ed è accessibile, sia pedonale che carrabile, da resede a comune con le altre unità. La porzione in oggetto è la prima in sinistra per chi guarda il prospetto principale dell'immobile che ha complessivamente tre unità di civile abitazione, ed è composta da due soggiorni ampliamenti comunicanti, una cucina, un servizio igienico al piano terra, tre camere, due servizi igienici, un disimpegno con locale accessorio comunicante al piano primo e da un sottotetto al piano secondo. Il piano terra ed il primo sono comunicanti da scala interna mentre al piano sottotetto si accede tramite botola con scala retrattile.

La superficie utile lorda del piano terra è di circa 99,60 mq, quella del piano primo è di circa 106,80 mq e quella del piano sottotetto è di circa 99,00 mq: le altezze interne sono variabili al piano terra essendo in parte di 2,70 ml ed in parte di 3,00 ml, fissa al piano primo che è di 2,80 ml e variabili a tetto quelle del sottotetto da un minimo di 0,30 ml ad un massimo di 1,80 ml.

La costruzione è di tipo tradizionale in muratura portante in pietra e mista in laterizio con copertura del tipo a padiglione con manto in laterizio, le tramezzature in laterizio, intonacate ed imbiancate sia internamente che esternamente le murature; i solai sono in latero-cemento, la gronda in cemento armato, i canali discendenti così come le docce in rame. Si presenta esternamente intonacato ed imbiancato. Le finiture interne sono: pavimento in cotto al piano terra, scale rivestite in legno così come in legno (parquet) il pavimento del piano ad esclusione dei servizi igienici che sono in ceramica sia nel pavimento che nel rivestimento, sanitari in porcellana di prima scelta con rubinetteria tradizionale, infissi in legno e vetro muniti di persiane anch'esse di legno, porte tamburate interne in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia, impianto di riscaldamento con installazione di caldaia murale del tipo a tiraggio forzato e radiatori in ghisa, impianto idrico e di scarico.

Il collegamento elettrico, idrico, fognario, gas e telefonico avviene a mezzo delle reti di uso pubblico.

I locali risultano ben illuminati ed areati e lo stato di conservazione e vetustà è comunque discreto trattandosi comunque di fabbricato che ha subito intervento di ristrutturazione a metà degli anni '80 del secolo scorso: le rifiniture ed impianti sono, appunto, dell'epoca sopradetta e quindi non vi sono certificazioni di conformità impianti essendo stati realizzati prima dell'entrata in vigori delle normative che hanno introdotto l'obbligatorietà di tali adempimenti.

2.2 Motivazioni sulla costituzione dei lotti

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

18



L'unità è costituita, come già detto, da due piani abitabili fuori terra dove a quello inferiore vi è la zona giorno con tanto di cucina ed a quello superiore la zona notte, il tutto con collegamento interno da scala.

La possibilità, vista la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della Sig.ra [REDACTED], di creare due unità immobiliari equipollenti è da me sconsigliata per l'aspetto strutturale, quello impiantistico nonché quello distributivo eventualmente interno; questo sulla considerazione di riproporre due unità composte da due piani ciascuno che inevitabilmente hanno l'obbligo di realizzare una seconda scala interna. Anche nell'ipotesi di creare due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo, la realizzazione di diverse opere edili ed impiantistiche nonché l'unica possibilità di realizzare l'accesso dell'unità del piano primo dal lato posteriore invece che come quello già presente dal principale che affaccia sulla via ed è sicuramente di più gradevoli aspetto e confort, né sconsigliano la fattibilità.

Quindi l'idea di mantenere un'unica unità negoziale deriva da aspetti tecnici-economici, dall'utilizzazione degli spazi interni e dalla gestione di aree e spazi di proprietà ed uso comune.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

19



3. Situazione urbanistica-edilizia, stato di fatto ed uso degli immobili, difformità ed abusi riscontrati, eventuale determinazione e sanabilità delle difformità ed abusi riscontrati, vendibilità dell'unità negoziali

3.1 Situazione urbanistica-edilizia

A seguito degli accertamenti presso il Comune di Arezzo, risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato è posto nel vigente Regolamento Urbanistico di Arezzo nel territorio urbano come segue:

- aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio: centri antichi ed aggregati", scheda n°23 Villa Matilde
- aree esterne al centro abitato come definito dalla vigente legge regionale

Nel nuovo strumento urbanistico, Piano Operativo che è stato adottato dal Comune di Arezzo in data 26/06/2019 e per il quale sono in vigore le salvaguardie di cui alla parte VI delle NTA dello stesso P.O., la zona in oggetto è ricadente in zona TR.A7 "ambiti agricoli collinari"

Gli interventi ammissibili, per l'unità civile in oggetto, sono quelli fino al restauro e risanamento conservativo, evitando anche la parziale tamponatura delle aperture poste al piano terra, e comprendendo anche quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area dove insistono le unità immobiliari non è sottoposta a vincoli sovraordinati e pertanto gli edifici non risultano sottoposti al regime di cui alla D.Lgs del 22 gennaio 2004 n°42 e s.m.i., che ha sostituito il D.Lgs del 29 ottobre 1999 n°490 e la Legge del 1 giugno 1939 n°1089 sui Beni Culturali.

Ai fini dei titoli abilitativi e legittimanti la conformità edilizio-urbanistica, l'immobile che è stato costruito prima del 1 settembre 1967, è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi e/o pratiche edilizie, rilasciate e/o depositate presso il Comune di Arezzo:

- concessione per l'esecuzione di opere n°111 rilasciata in data 29/04/1977
- condono edilizio presentato in data 30/09/1986 con protocollo n°GE/1986/0056375, pratica edilizia n°C/1986/23082
- "mini" condono edilizio (art.48 legge n.47/85) presentato in data 30/09/1986 con protocollo n°GE/1986/0055982, pratica edilizia n°1986/8807
- Comunicazione di realizzazione di opere interne ai sensi della legge n°662/1996, presentata in data 27/01/1998 con protocollo n°GE/1998/0005901, pratica edilizia n°1998/386

In merito agli adempimenti di cui alla Legge n°47/85 e successivi provvedimenti di legge in materia di sanatoria, non risultano essere state presentate istanze oltre a quelle già indicate ai punti precedenti e per le stesse risultano essere già dovuti le sanzioni/oblazioni, pur essendo ancora le pratica non definite.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

20

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



Dopo aver visionato le pratiche di cui sopra ed estratto copia dei documenti più significativi (vedi allegati documenti edilizia), si è potuta ricostruire la storia urbanistico-edilizia sia dell'edificio che delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

3.2 Stato di fatto e d'uso delle unità immobiliari e difformità ed abusi riscontrati

In sede di sopralluogo dopo aver accertato che l'unità immobiliare civile risultava adibita a civile abitazione, ho proceduto a verificare lo stato di progetto dei titoli edilizi rilasciati per lo stesso e/o delle pratica depositate nonché dei condoni edilizi, non riscontrando difformità tali da concretizzare un "abuso primario" e pertanto vi è la regolarità edilizio-urbanistica e libera commerciabilità del bene.

3.3 Determinazione e sanabilità delle difformità ed abusi riscontrati

Da quanto espresso al punto 3.2, non vi sono difformità e/o abusi e pertanto non vi sono da richiedere/depositare "sanatorie edilizie", salvo comunque verificare la conformità dello stato presentato quale "stato di progetto" che rispetti esattamente anche nei piccoli particolari lo stato attuale ed eventualmente integrare la pratica con nuovo elaborati esattamente coincidente con lo stato di fatto.

3.4 Vendibilità dell'unità negoziale

A seguito del sopralluogo svolto, in base ai rilievi sommari eseguiti all'interno dell'unità negoziale consentiti dalla Sig.ra [REDACTED], al rilievo a vista dell'esterno dell'intero edificio, alla valutazione della documentazione urbanistica, catastale ed ipotecaria ed in base a quanto in precedenza esposto, si afferma che:

- E' corretto il titolo di provenienza
- La planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliari. rappresenta lo stato di fatto
- Gli elaborati grafici allegati ai titoli e/o pratiche edilizie rappresentano lo stato di fatto
- Non sono presenti le conformità e certificazioni degli impianti
- Non è presente l'attestazione di prestazione energetica

Si fa inoltre presente che ad oggi non c'è alcun obbligo di allegare le certificazioni degli impianti al contratto di vendita ma si consiglia tuttavia prima della vendita all'asta, di procedere ad una verifica della conformità e conseguente certificazioni degli impianti presenti all'interno dell'unità negoziale. In alternativa di considerare un importo pari ad € 2.500,00 per eseguire tali verifiche e certificazioni da detrarre al valore di mercato di seguito stimato.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

21

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



4. Metodo di stima, parametri di riferimento e calcolo superficie commerciale, stima dell'unità negoziale

4.1 Metodo di stima, parametri di riferimento, calcolo superficie commerciale

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienze e redatta tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

Il criterio adottato per la valutazione dei beni è "il più probabile valore di mercato" tramite il "market comparison approach" (MCA) utilizzando i dati di confronto appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile. In questo caso si sono considerate sia le quotazioni indicative dell'Agenzia del Territorio (OMI) sia i valori individuati attraverso indagini sul mercato locale attraverso colloqui con agenzie immobiliari, con i proprietari di beni simili ed attraverso il web, riferite al prezzo reali di compravendita e/o locazione per metro quadrato (utile o lordo) relative ad immobili simili a quelli oggetto della presente relazione, in modo da poter determinare un valore medio di partenza al quale applicare il margine medio di sconto dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore che in base a quanto rilevato da Bankitalia è stato registrato pari al 11%. Si è tenuto altresì conto della localizzazione, dell'epoca di costruzione, della destinazione d'uso, della tipologia edilizia, della superficie commerciale dell'immobile, dei valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato, le caratteristiche costruttive, la vetustà, il grado di rifinitura e manutenzione, la razionalità degli ambienti, il livello del piano, l'ubicazione e la viabilità, le dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Quanto sopra relativamente all'unità in piena proprietà anche se per la quota di $\frac{1}{2}$ mentre ragionamento diverso è per i tre posti auto che sono in diritto di superficie per i quali il valore sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentali la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

Descrizione ambienti	Superficie mq	Coefficient e D.P.R. 138/98	Totale Superficie mq
Piano terra	99,60	1,00	99,60
Piano primo	106,80	1,00	106,80
Piano secondo (sottotetto)	99,00	0,05	4,95
Totale superficie commerciale			211,35

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive delle varie unità catastali sono state

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

22



calcolate dagli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e/o planimetrie catastali pur riscontrando in modo sintetico gli stessi durante il sopralluogo in loco, senza tener conto di possibile farse squadre, ecc.; i calcoli derivanti sono finalizzati ad una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

4.2 Stima degli immobili

La presente valutazione di stima, oltre a quanto sopra, considera ed è comprensiva anche dei costi per operatività e costi amministrativi, costi per cancellazione formalità pregiudizievoli e deprezzamento derivante da una vendita coattiva.

Alla luce di tutte le valutazioni contenute nella qui presente relazione, si ritiene che gli immobili abbiano i seguenti valori di mercato

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq	Totali valori €
a) Unità civile – proprietà 1/2	211,35	1.000,00	211.350,00

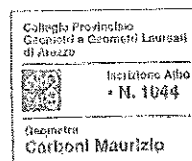
Il valore di mercato dell'unità catastale di cui sopra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutato pari ad $\frac{1}{2}$ (€ 211.350,00 : 2 = € 105.675,00), detratta dei costi per la certificazione degli impianti (€ 2.500,00), dei costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (€ 9.448,00) nonché del deprezzamento derivante da vendita coattiva (€ 105.675,00 x -11% = € 11.624,25), è corrispondente ad € **82.102,75** (euro ottantaduemilacentodue/75).

Il sottoscritto ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti necessari per procedere alla stima del valore dei beni con l'incarico conferitogli, procede al deposito presso il Tribunale di Arezzo Giudice Dott.ssa ROSSI Marina e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Con osservanza

Arezzo, lì 28/09/2021

Il Tecnico Estimatore
Geom. Maurizio CARBONI



Maurizio Carboni

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



5. Allegati

5.1 Documentazione fotografica abitazione Sant'Anastasio

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

24

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

25

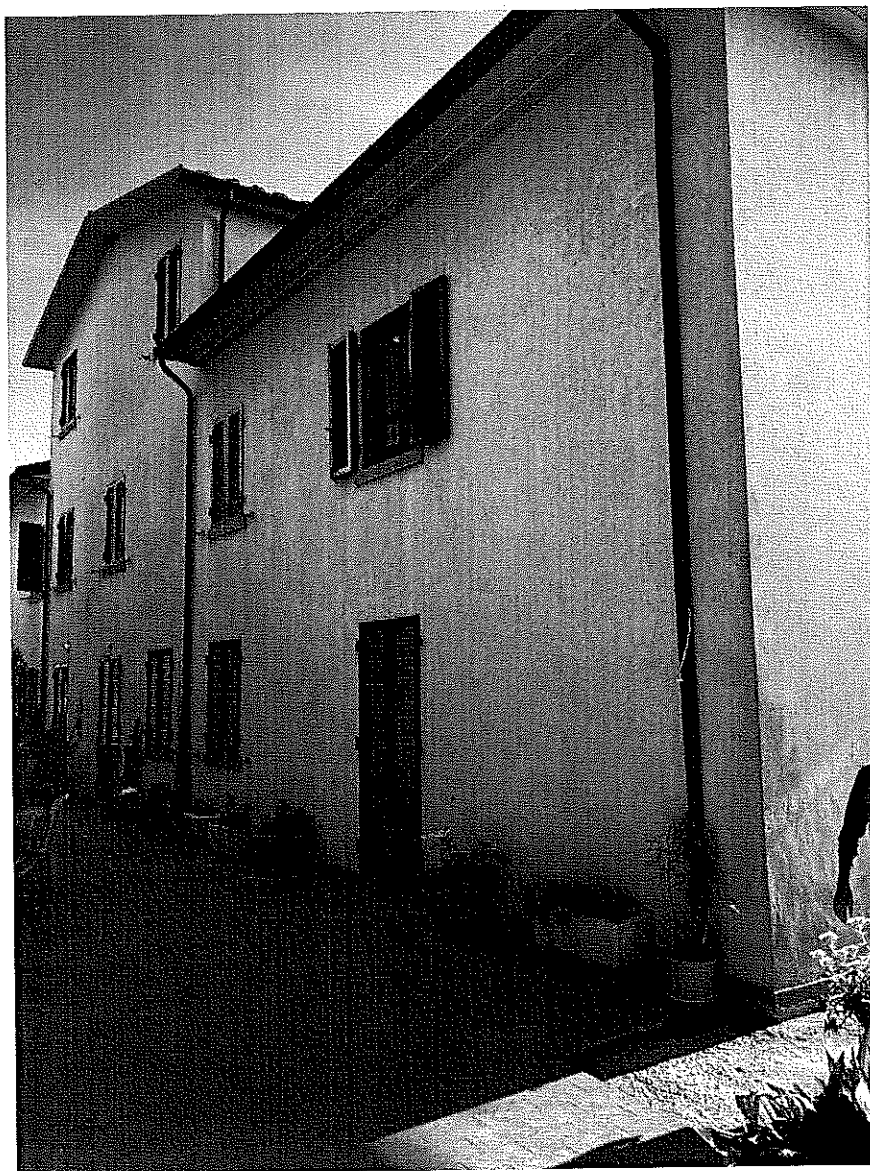
geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

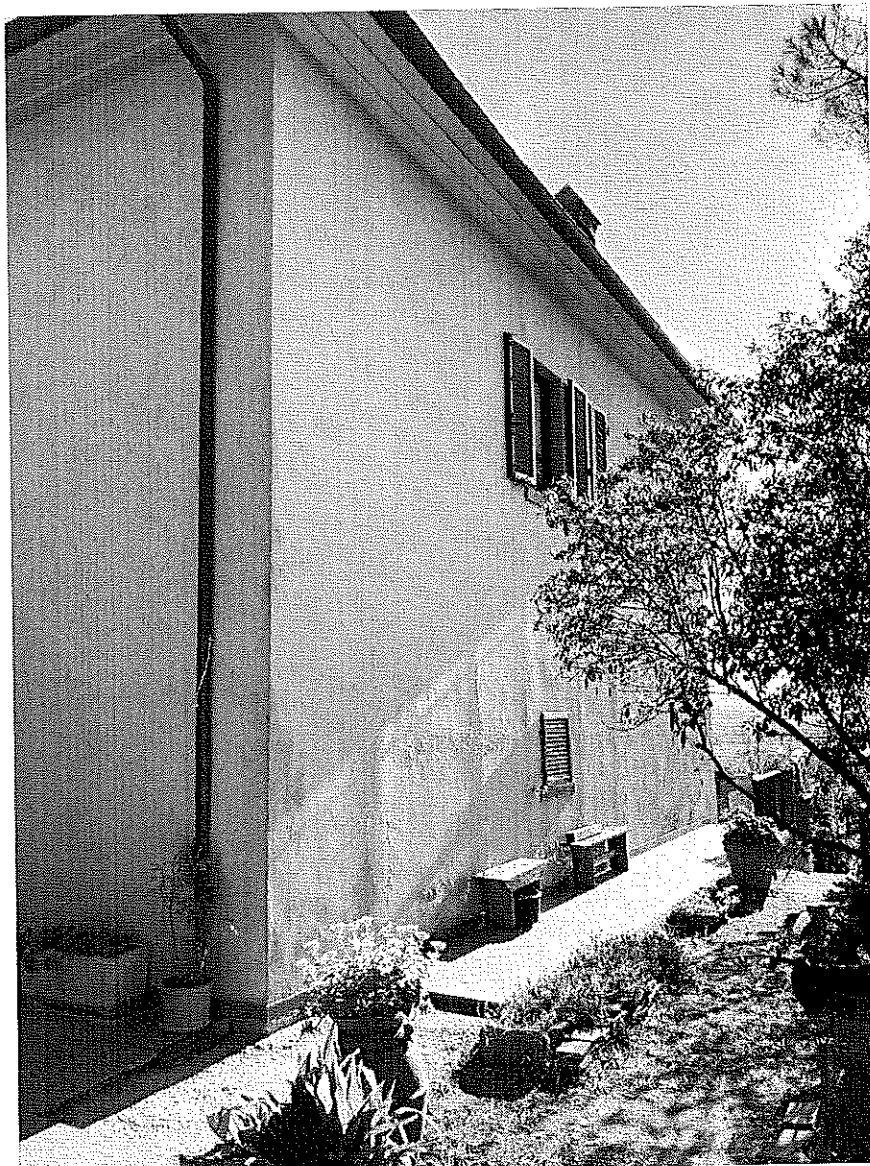
via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

26





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

27

Firmato Da: CARBONI MAURIZIO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 788b288d2c370879a60e381100546f0





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

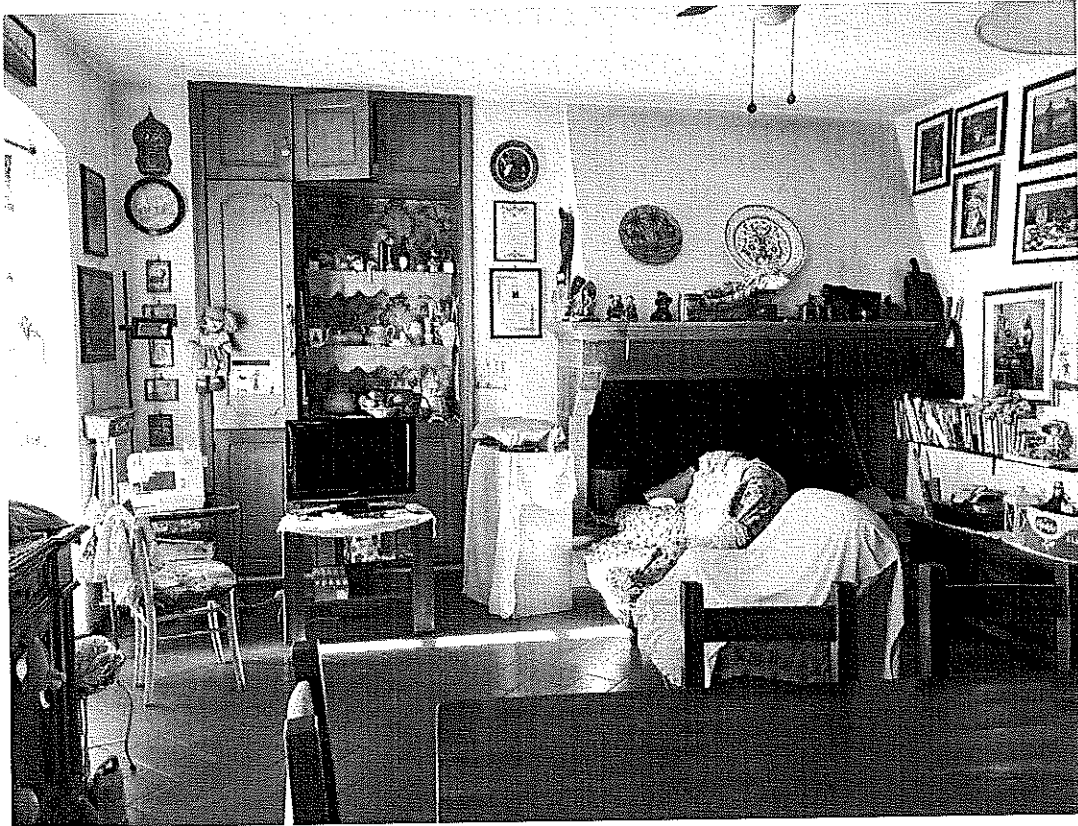
via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

28





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

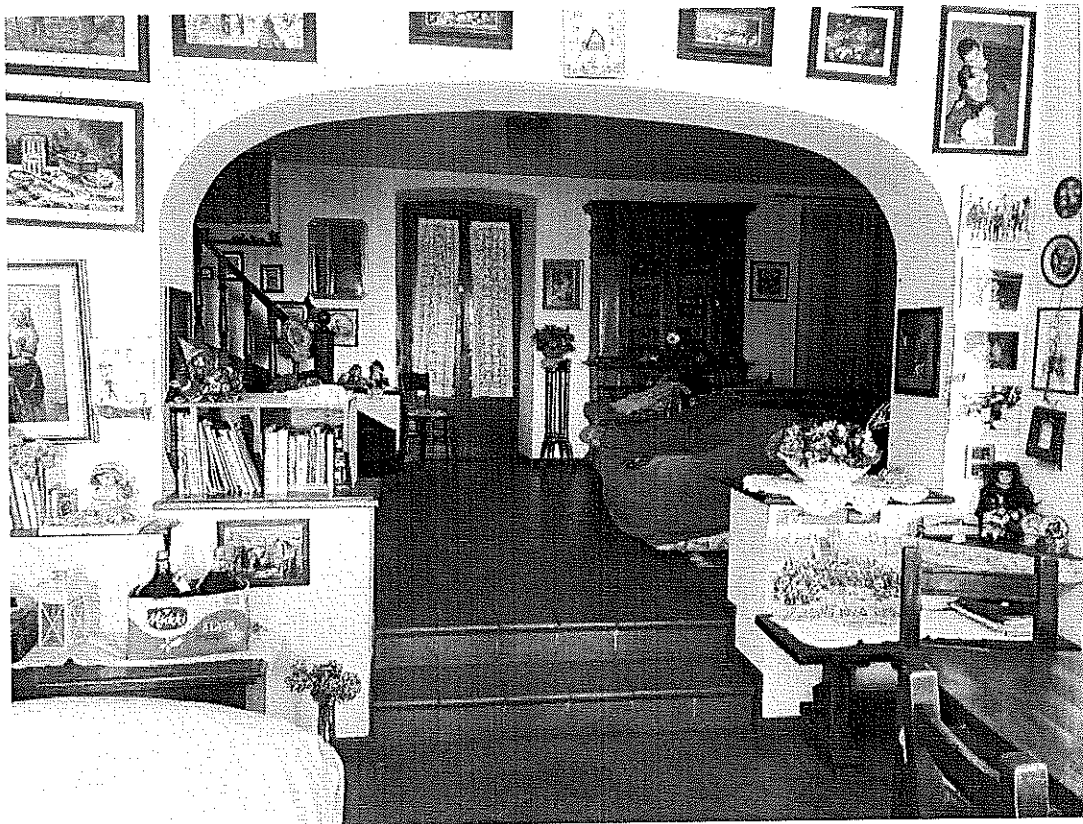
via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

29





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

30





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

31





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

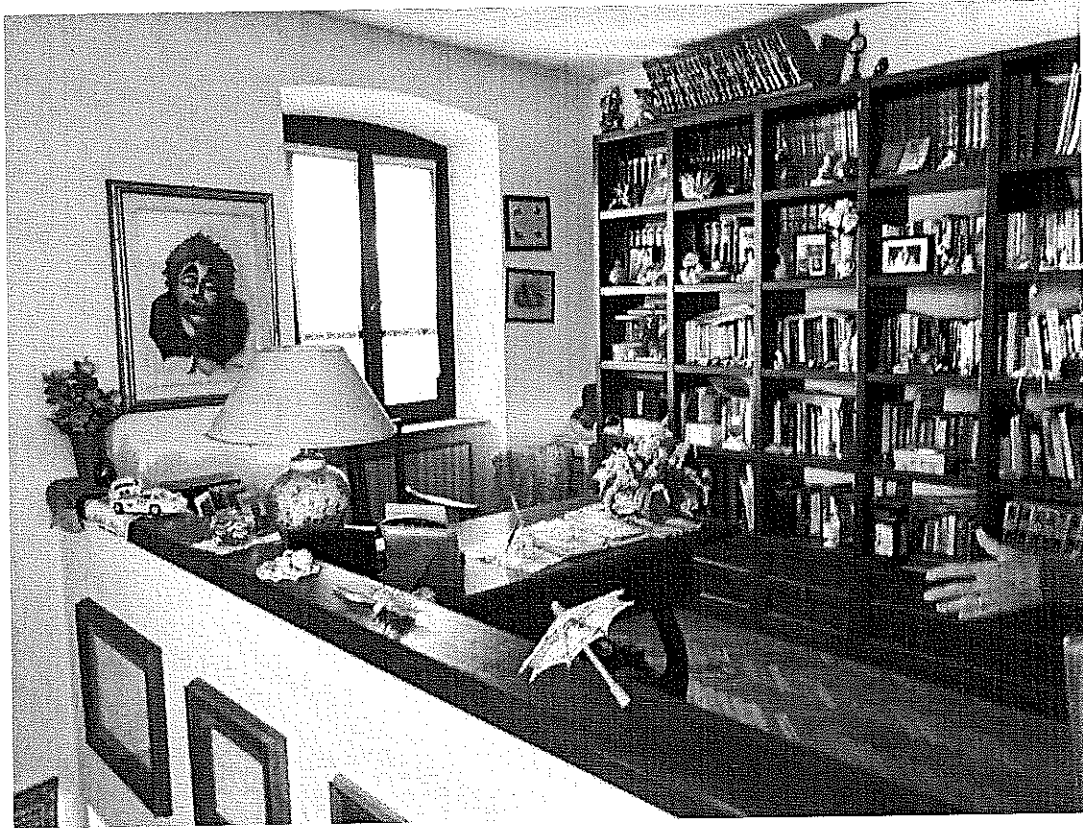
via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

32





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

33





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

34





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

35





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

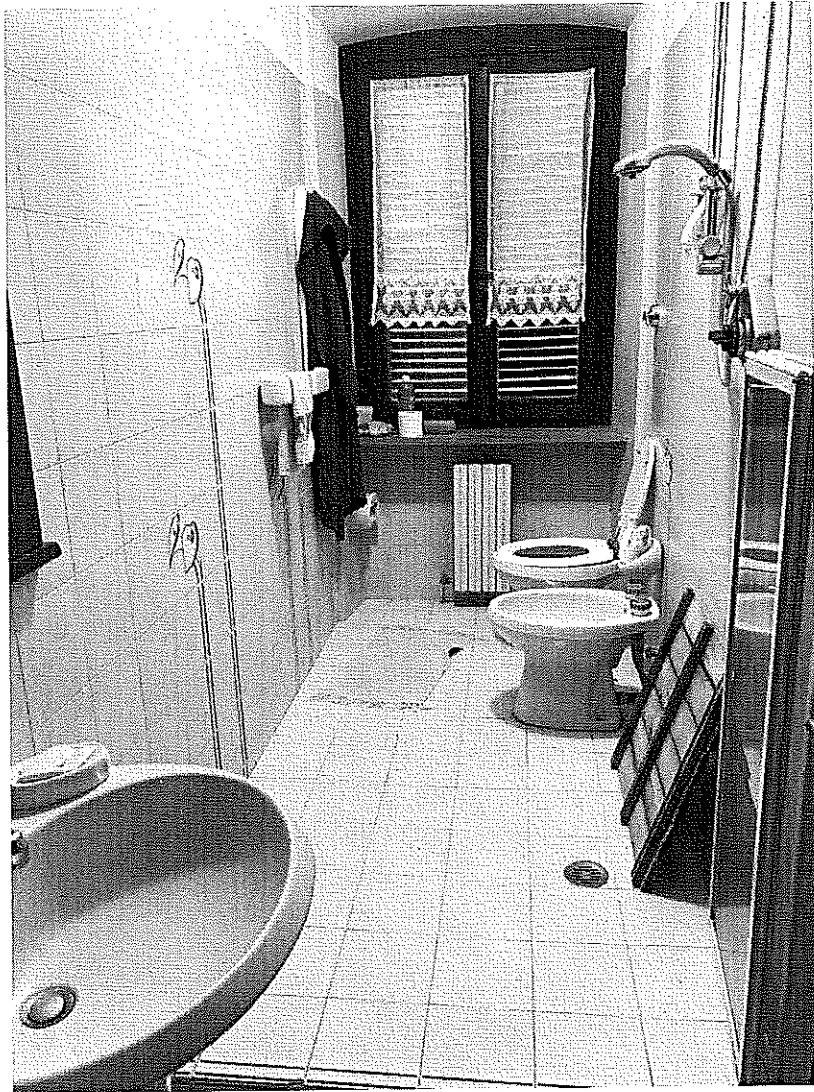
geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

37





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

38

geom. per. ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it





STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

39

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



6. Descrizione sintetica unità negoziale

Unità immobiliare residenziale, sita in Arezzo località Sant'Anastasio n°9 –
Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana (B) foglio n°55
particella n°78 subalterno n°1 - Proprietà per la quota di ½

L'unità negoziale è costituita dalla quota di ½ di piena proprietà di un appartamento di un più ampio edificio sito in Arezzo località Sant'Anastasio n°9 ed è accessibile, sia pedonale che carrabile, da resede a comune con le altre unità. La porzione in oggetto è la prima in sinistra per chi guarda il prospetto principale dell'immobile che ha complessivamente tre unità di civile abitazione, ed è composta da due soggiorni ampliamenti comunicanti, una cucina, un servizio igienico al piano terra, da tra camere, due servizi igienici, un disimpegno con locale accessorio comunicante al piano primo e da un sottotetto al piano secondo.

Catastalmente è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana (B), foglio n°55, particella n°78, subalterno n°1, località Sant'Anastasio n°9, piano terra, primo e secondo, zona censuaria 2, categoria A/2 di classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 mq, superficie totale escluso aree scoperte 199 mq, rendita € 991,60. All'unità sopra descritta vi sono i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio per struttura e funzione tra cui anche il resede esterno circostante l'immobile su più lati rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana (B), foglio n°55, particella n°78, subalterno n°4.

La costruzione è di tipo tradizionale in muratura portante in pietra e mista in laterizio con copertura del tipo a padiglione e risale al secolo '800 mentre l'ultimo intervento di restauro e risanamento conservativo è stato realizzato a metà degli anni '80 del secolo scorso: si presenta comunque in un buono stato di conservazione e vetustà.

Con osservanza
Arezzo, li 01/10/2021

Il Tecnico Estimatore
Geom. Maurizio CARBONI



STUDIO TECNICO ASSOCIATO

geom. per.ind. andrea gori - geom. r

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-301290 - r.fax 0575/0490014

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it
Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it



7. Allegati all'unità residenziale sita in Arezzo località Sant'Anastasio n°9

- Estratto catastale
- Visura catastale
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale
- Titoli di provenienza
- Elenco ispezione ipotecarie
- Note iscrizioni e trascrizioni
- Titoli edilizi
- Estratto del riassunto di matrimonio

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GORI & CARBONI

41

geom. per.ind. andrea gori - geom. maurizio carboni

via Montefalco n.55 - 52100 Arezzo - tel. 0575-351292 - P.iva 01570490514

Mail: studio.goricarboni@goricarboni.it - andrea.gori@goricarboni.it - maurizio.carboni@goricarboni.it

Posta Certificata: andrea.gori1@geopec.it - maurizio.carboni@geopec.it

