

# TRIBUNALE DI AREZZO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. - N. 173/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione  
(Già, inizialmente in carico alla Dott.ssa Lucia Bruni)

Promossa da (parte creditrice)

Contro (parte debitrice – Ditta debitrice)

---

PROT. N° 0216/24 A.A.

♦ ♦ ♦

### **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Aggiornata come chiesto dal G.E. Dott.ssa Elisabetta  
Rodinò di Miglione all'Udienza del 27/03/2024  
(integrazioni di aggiornamento redatte con scrittura in  
colore bleu).**

Il sottoscritto **Alighiero ANGIOLONI**, nato a Pieve Santo Stefano (AR) il 29.11.1952, Geometra libero professionista con studio in Sansepolcro (AR) Via dei Filosofi n. 55 [telef. e fax 0575.735138 – mail [a.angioloni@servizitecnici.it](mailto:a.angioloni@servizitecnici.it); pec [alighiero.angioloni@geopec.it](mailto:alighiero.angioloni@geopec.it)], iscritto al n. 562 dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo ed al n. 206 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Arezzo, relativamente:

1. alla nomina (incarico) ricevuta con decreto del 25/01/2023 - di esperto nell'esecuzione immobiliare n. 173/2022 - dal G.E. Dott.ssa Lucia Bruni, poi sostituito dal Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, con richiesta riguardante *“la valutazione di stima dei beni pignorati”* e la conseguente determinazione del prezzo base di vendita (di cui accludo elencazione con numerazione progressiva - **All. n. 1**);
2. all'accettazione da parte dello scrivente Geom. Alighiero Angioloni dell'incarico con il relativo giuramento come disposto nella nomina di cui al soprastante punto 1., effettuata con deposito telematico alla Cancelleria delle



Esecuzioni del Tribunale di Arezzo in data 10/02/2023 (in atti dal 13/02/2023).

Provvede di seguito a dare risposta scritta agli incarichi ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni, poi sostituito dal Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, mediante trascrizione dei medesimi (in carattere 10 e interlinea singola con suo incasellamento) e immediata risposta a seguire a ciascuno degli stessi, con il rinvio alle allegazioni di riferimento che saranno in parte inserite nel corpo della relazione peritale di stima, ed in parte in fascicolo distaccato munito di legenda con elencazione dei suddetti con numerazione progressiva.

◆ ◆ ◆

#### **PREMESSE:**

Lo scrivente - con riferimento a quanto chiesto dall'Ill.mo G.E. nel presente procedimento esecutivo - ha preliminarmente verificato, con accesso ai luoghi (unitamente al custode I.V.G., in data 21/03/2023 ore 09:30 e seguenti a.m.), lo stato di fatto attuale del compendio immobiliare oggetto della esecuzione, con estrazione anche di immagini fotografiche dei manufatti edilizi e del resede scoperto, ed in seguito, effettuato accesso agli atti per verificare le eventuali pratiche pendenti o abusi eseguiti presso i competenti Uffici Pubblici di riferimento (sia direttamente che con "interpello-accesso" telematico).

◆ ◆ ◆

**RISPOSTA AGLI INCARICHI (QUESITI) RICEVUTI DALL'ILL.MO GIUDICE DELLA ESECUZIONE DOTT.SSA LUCIA BRUNI - POI SOSTITUITO DAL GIUDICE DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE - CON SUO DECRETO DEL 25/01/2023.**

- |   |
|---|
| <p>1) verifichi, prima di ogni altra attività, la <b>completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.</b> (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.</p> <p><b>Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;</li><li>- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali</li></ul> |
|---|



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 (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente 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*;

Indico subito la consistenza-composizione catastale del compendio oggetto della presente perizia, come desunto dall'atto di Pignoramento, dalla nota di Iscrizione a ruolo delle Espropriazioni Immobiliari e dell'Istanza di Vendita, tutte descriventi il compendio immobiliare censito in Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano (AR) da:

- Sez. Urbana - foglio n. 47, particella n° 64 sub. 2 – Z.C. - , Micro Zona - , Catg. A/4, Cl. 2°, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 57 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 57 m<sup>2</sup>, Rendita €. 174,30, Via dell'Arcipretura n. 37, P. 1-2-3-4, come rilevabile dall'allegate visure catastali e storiche della suddetta particella n. 47 sub 2 in Foglio n. 47 del Comune di Subbiano (AR), comprensive della vax catastale dei luoghi (All. n. 3).

Confermo che, il fascicolo agli atti dell'esecuzione (All. n. 4 – ancorché per detta allegazione si rinvia appunto al contenuto del fascicolo già agli atti della procedura) contiene tutta la documentazione prevista dall'art. ex 567 c.p.c., la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente contiene le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 28/10/2022 (data di trascrizione del pignoramento da parte della Società procedente), come indicato nel "Certificato notarile redatto – ai sensi dell'art. 567 2°co. c.p.c. – in data 10/11/2022 dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo in Palermo (PA) (All. n. 2) e come verificato dallo scrivente con l'ispezione eseguita e che allego alla presente (All. n. 6).

In particolare lo scrivente, come richiesto – **ha verificato:**

**Primo trattino,**

con riguardo ai dati catastali e alle risultanze rilevate (dalla richiamata relazione notarile del 10/11/2022, con risultanze alla data del 28/10/2022) la corretta ed



esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione, e tanto risulta (con la precisazione resa al soprastante capoverso).

Evidenzio e segnalo che, il rilievo dello stato dei luoghi eseguito il 21/03/2023, ha confermato sostanzialmente quanto contenuto nelle planimetrie catastali con le risultanze oggettive dei luoghi, come indicato nello schema di sovrapposizione tra le risultanze catastali depositate con le risultanze dell'eseguito rilievo oggettivo dei luoghi (**All. n. 5**).

#### **Secondo trattino,**

Per quanto precisato/indicato e allegato (**All. n.5**) al soprastante trattino, le risultanze catastali corrispondono sostanzialmente allo stato oggettivo dei luoghi, eventuali leggere discordanze grafiche potrebbero in tutto rientrare nelle disposizioni contenute nella Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio (in attuazione del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 – articolo 19, comma 14 – Prime indicazioni.

#### **Terzo trattino,**

Quanto contenuto nella certificazione notarile (**All. n. 2**) prodotta dal “Creditore Procedente” corrisponde a quanto riguarda i cespiti oggetto del compendio immobiliare inciso dalla presente esecuzione immobiliare (con riferimento all'Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Reg. Gen. n. 19109 e Reg. Part. n. 14231 del 28/10/2022 dell'A.d.E.- Direzione Provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare “Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo”).

Successivamente alla data di redazione della predetta certificazione notarile, in seguito alle ispezioni ipotecarie che si allegano (**All. n. 6**), non risultano altre trascrizioni/iscrizioni sugli immobili oggetto della presente procedura.

#### **Quarto trattino,**

Per i cespiti oggetto della presente esecuzione immobiliare sussiste continuità delle trascrizioni nei 20 (venti) anni antecedenti al pignoramento. Si fa riferimento a quanto contenuto nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e allegata nel punto precedente (**All. n. 2 e n. 4**)

- |   |
|---|
| 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;

- a) Provvedo ad allegare l'estratto della planimetria-vax catastale delle particelle costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, unitamente alle visure e alle planimetrie del fabbricato (Cr. contenuto **All. n. 3**)

Non provvedo ad allegare estratto delle planimetrie dei luoghi di cui all'ultimo progetto autorizzato in ambito amministrativo-Comunale, perché nulla è stato reperito presso gli archivi del Comune di Subbiano (AR), come da dichiarazione-certificazione rilasciata dai competenti Uffici del suddetto Comune in data 27 aprile 2023 che allego in copia (**All. n. 5 e n. 9**).

- b) Come già indicato al punto 1 dei quesiti, allego alla presente copia delle trascrizioni degli atti di provenienza al/ai debitore/i dell'immobile/i (compendio) oggetto di pignoramento (**All. n. 2**) e, come richiesto, anche copia conforme:

**b.1** - dell'atto di acquisto della "Ditta debitrice" a magistero notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo del 11/06/2002 Rep. n. 8.426/1138 (**All. n. 7.1**);

**b.2** - dell'Atto di rettifica a magistero del notaio Michele Tuccari di Arezzo del 21/02/2007 Rep. n. 38561/4416 (**All. n. 7.2**);

**b.3** - del Contratto di Mutuo ipotecario contratto dalla "Ditta debitrice" a magistero del notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo del 21/02/2007 Rep. n. 38562/4417 (**All. n. 7.3**);

tutti acquisti presso il notaio Michele Tuccari di Arezzo in data 19/04/2023.

- 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 di indivisibilità;

Come correttamente indicato nel Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.) redatto dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo (PA) il 10/11/2022, sugli immobili oggetto di esecuzione-pignoramento gravano le



formalità come descritte ed elencate (con evidenziazione in colore giallo) nell'elencazione costituente l'**allegato n. 4** alla presente relazione peritale.

Sui beni pignorati come sopra identificati catastalmente non sussistono – oltre a quanto indicato nei soprastanti capoversi e nel rogito di acquisto della parte debitrice – i vincoli specifici come chiesti dal quesito, precisando che la planimetria catastale al piano terreno parrebbe indicare la scala di accesso (da P.T. a P. 1°) come facente parte della particella n. 64 sub 2 del Fg. 47 del Comune di Subbiano (AR), questa indicazione è però ripetuta anche nella planimetria delle particelle n. 47 sub 1 e 61 sub 10 di terzi, come verificabile dalle planimetrie catastali che allego al riguardo in copia (**All. n. 8**).

Preciso che la planimetria della particella n. 64 sub 2 in Fg. 47 è stata presentata ai competenti Uffici Catastali in data 22/01/2004, quindi successivamente alla data di acquisto della suddetta da parte della “Ditta debitrice”.

Preciso che sussistono i vincoli urbanistici propri della zona e il vincolo sismico, preciso inoltre che la porzione immobiliare non è adattabile –per lo stato dei luoghi e la sua natura e stato realizzativo - ai portatori di disabilità/handicap ai sensi della L. 13/1989 e relativi Regolamenti attuativi.

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.

Sui beni pignorati non sussistono vincoli od oneri specifici di natura condominiale, ancorché le Unità immobiliari siano inserite in un complesso edilizio pluriproprietario che costituisce il c.d. Condominio minimo ma, non raggiungendo il numero di 8 Unità non hanno necessità né di nominare un Amministratore e neppure di dotarsi di un Regolamento di Condominio, come risulta nella fattispecie da informazioni assunte presso la “Ditta proprietaria” eseguita che, tanto ha dichiarato al riguardo su precisa domanda dello scrivente al sopralluogo del 21/03/2023, all'atto del primo accesso assieme e alla presenza del Custode Soc. I.V.G.



Come sopra indicato, il complesso edilizio dispone di accesso condominiale rappresentato dalla prima rampa di scale dipartentesi dalla via dell'Arcipretura al n. 37 da P.T. a P.1°.

Non sussistono al riguardo arretrati sulle quote condominiali da parte della "Ditta debitrice-esecutata", come dichiarato su precisa richiesta dello scrivente rivolta alla suddetta all'atto dell'accesso del 21/03/2023.

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.

Non sono presenti, nei cespiti oggetto della presente valutazione, alcuna delle condizioni indicate nel presente punto 5), se non quanto indicato negli atti di provenienza del complesso edilizio di cui le U.I. in disamina sono ubicate e contenute.

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

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

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

Sui beni oggetto di esecuzione-pignoramento [in Comune di Subbiano (AR) Sezione urbana, Foglio n. 47 Particella n. 64 subalterno 2 (appartamento-abitazione di tipo popolare), Catg. A/4, Via Arcipretura n. 37, intestato alla "Ditta debitrice" Sig.ra \_\_\_\_\_].  
andranno cancellate le formalità dei seguenti creditori iscritti:



1. Creditore procedente Soc. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_),  
Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di  
Arezzo in data 28/10/2022 ai numeri 19109/14231, dell'importo  
complessivo tra capitale e accessori come contenuti e descritti nell'Atto di  
Pignoramento, ammontanti ad €. 77.297,13 nei confronti e contro la \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_);

2. Creditore procedente \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di  
Mutuo, trascritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 05/03/2007 ai  
numeri 4755/836, rinnovata il 21/09/2022 e trascritta all'Agenzia del  
Territorio di Arezzo \_\_\_\_\_, Servizio Pubblicità Immobiliare il 21/09/2022 ai  
numeri 16586/2314, ammontante ad €. 90.000,00 nei confronti della \_\_\_\_\_ e  
contro la \_\_\_\_\_

3. Atto di pignoramento promosso da Soc. \_\_\_\_\_  
trascritto il 01/12/2009 ai numeri 20802/13625 nei confronti \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, da  
estinguere per dichiarata estinzione della procedura;

4. Per la sussistenza di eventuali altri creditori insinuati, che però non hanno  
proceduto ad iscrizioni, rinvio a quanto rilevabile nel fascicolo della  
procedura.

Per la cancellazione di dette formalità (secondo i parametri odierni),  
occorreranno:

- Per il soprastante punto 1., l'importo di €. [( €. 59,00 imposta bollo + €. 35,00  
tassa ipotecaria) + (€. 77.297,13 x 0,5% imposta ipotecaria)] = €. **480,49**  
(diconsi euro quattrocentottanta/49);
- Per il soprastante punto 2., l'importo di €. [( €. 59,00 imposta bollo + €. 35,00  
tassa ipotecaria) + (€. 90.000,00 x 0,5% imposta ipotecaria)] = €. **544,00**  
(diconsi euro cinquecentoquarantaquattro/00);
- Per il soprastante punto 3., l'importo di €. [( €. 59,00 imposta bollo + €. 35,00  
tassa ipotecaria) + (€. 200,00 quale quota minima prevista)] = €. **294,00**





(diconsi euro duecentonovantaquattro/00) – Precisando che sarà l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione a valutare come eventualmente ammettere detta spesa a carico della procedura (All. n.17)

Sui cespiti oggetto della presente relazione peritale, non sussistono domande giudiziali trascritte oltre a quelle summenzionate [come richiesto punto a)].

Non ricorrono le circostanze indicate al punto b) e neppure quelle indicate ai successivi n. tre (3) trattini.

Per quanto riguarda la cancellazione a cura e spese della procedura al momento della vendita ho già riferito sopra sia per le formalità (da cancellare) che per i relativi costi di cancellazione.

Come già indicato nel 1° quesito, sui cespiti in verifica-valutazione non sono presenti (sostanziali) difformità urbanistico-catastali da regolarizzare ai sensi della L.R. n. 65/2014 e del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. ed anche ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con modifiche nella L. 122/2010: a dimostrazione delle mie soprastanti affermazioni-dichiarazioni, allego lo stato sovrapposto tra quanto rilevato sui luoghi il 21/03/2023 con le risultanze (non) acquisite al Comune di Subbiano (AR) ed anche all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Arezzo, dove sussistono delle leggere-minime differenze di rappresentazione grafica e, non già situazioni di diversità costruttiva-rappresentativa, situazioni rientranti nelle tolleranze di cui alla L. 120/2020 poi confluite anche nel D.P.R. n. 380/2011 s.m.i..

5. Con riferimento a quanto chiesto dall'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione all'udienza del 27 marzo 2024 (*riguardo alla circostanza che dalla perizia emerge anche la trascrizione di un pignoramento del 2017 con l'esecutata*), lo scrivente ha proceduto ad effettuare accesso alla competente Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Arezzo acquisendo il verbale di udienza del 29/06/2016 sulla procedura n° \_\_\_\_\_ G.E. dove il Giudice \_\_\_\_\_ ha dichiarato "estinta la procedura, ha autorizzato il ritiro dei titoli; ordina al Conservatore dei registri Immobiliari di Arezzo, con esonero di responsabilità al riguardo, la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data \_\_\_\_\_"



1/12/2009 al n. 20802 reg. gen. e al n. 13625 reg. part.”: allego al riguardo copia di detto verbale (**All. n. 15**).

Dalle visure ipotecarie, appare che non sia stata ancora cancellata la trascrizione di cui sopra, ancorché non avente più alcuna efficacia giuridica, salvo il relativo costo.

7) **descriva l'immobile pignorato**, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

I beni in oggetto (dell'esecuzione Immobiliare) sono collocati nel Capoluogo del Comune di Subbiano (AR), con accesso da Via dell'Arcipretura n. 37 e da una rampa scale condominiale/a comune, dipartentesi al piano terreno da detto numero civico per salire al ballatoio del 1° piano e, sono costituiti da un piccolo appartamento di abitazione di tipo popolare disposto su quattro livelli di piano (un piccolo appartamento multipiano-sovrapposto, con tipologia a torre).

Il compendio è ubicato nella parte più storica e antica del Capoluogo comunale di Subbiano (AR), con accesso da strade comunali confluenti con la ex strada statale Umbro-Casentinese.

Il suddetto costituisce parte di un complesso edilizio pluripiano (n. 4 piani escluso il P.T.), in zona urbanisticamente addensata, edificato in epoca antecedente il 1800, sicuramente prima dell'anno 1942, costituente un isolato urbano composto da fabbricati contigui condominiali pluripiano, con attività e destinazioni d'uso miste, con tipologia di corpi isolati disposti contiguamente a schiera (che ne hanno costituito nel tempo il loro addensamento/collegamento in continuità).

La porzione in disamina è tutta ubicata ai piani 1°-2°-3° e 4°, con accesso pedonale dalla strada pubblica Via dell'Arcipretura al portone di accesso alla prima rampa di scale condominiale/a comune, di salita dal Piano Terra al 1°



piano: con destinazione residenziale (A/4 – come dichiarata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune).

a) **Una porzione di fabbricato ad uso di abitazione economica**, tutta ubicata ai piani 1°-2°-3° e 4° e con accesso da rampa di scale condominiale/a comune confluyente al numero civico 37 di Via dell'Arcipretura nel Capoluogo di Subbiano (AR), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano (AR) – Direzione Provinciale Territorio di Arezzo, Sez. Urbana :

- al Fg. 47 P.IIa 64 sub 2, Z.C. - , Categoria A/4, Cl. 2°, Consist. Vani 4,5, superficie catastale - Totale 57 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 174,30;

Il compendio confina:

- Con \_\_\_\_\_ (P.IIa n. 64 sub 1),  
- \_\_\_\_\_ (P.IIa n. 61 sub 10), Via dell'Arcipretura;
- Salvo se altri.

Il Fabbricato è realizzato con tipologia a corpo isolato pluripiano, in continuità con altri edifici con accesso e confinanti con Via Arcipretura, per costituire una schiera, a destinazione mista, prevalente per residenze e residenziale-commerciale a piano terra.

La porzione in esame ha accesso dal vano scale androne condominiale da piano terreno a piano 1° confluyente e con ingresso su Via dell'Arcipretura n. 37.

Il fabbricato di vecchia/antica costruzione, è stato costruito prima che il Comune di Subbiano (AR) fosse inserito nella zona sismica di 2° categoria (Decreto Ministeriale 19 marzo 1982), la cui costruzione è databile attorno agli inizi al secolo XIX [anno 1800] (forse, anche anteriormente a detto secolo), quindi senz'altro prima del 01/09/1967 (come peraltro indicato nel titolo di provenienza alla proprietaria \_\_\_\_\_). Non è stato reperito il certificato o l'attestazione di abitabilità/agibilità presso i competenti Uffici del Comune di Subbiano (AR).

Il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni in esame è stato realizzato:

- con struttura portante in muratura mista con pietra e laterizi, con solai in latero-cemento;
- divisori interni con impiego di laterizi legati con malte miste di calce e/o cemento e intonacati a civile, tinteggiati a tempera;
- tetto a falde inclinate di tipo a capanna con manto in tegole di laterizio con gronde aggettanti e lattoneria in metallo (in parte divelta sul lato di Via dell'Arcipretura e assente sul lato opposto);



- pavimentazioni in piastrelle/mattonelle di micromarmo, gres, monocottura e/o maiolica smaltata, rivestimenti in piastrelle smaltate nel servizio igienico e in porzione della cucina;

- infissi esterni in metallo (profilati di alluminio) e vetro, l'accesso all'androne del vano scale condominiale con portoncino a due ante in legno (rinforzato) a colore naturale con sopraluce fisso (ad arco) in legno-vetro, portoncino di accesso dal vano scale all'unità immobiliare in valutazione in metallo con vetro (profilati di alluminio e vetro satinato multistrato), le finestre e i finestrone sono sprovvisti di schermature, porte interne in legno tamburato con telaio ad imbottito spessore muro, munite di ferrature in metallo.

- impianti presenti per erogazione di acqua potabile, scarichi allacciati alla fognatura comunale dei reflui domestici e delle acque pluviali, allaccio utenze gas metano e presa telefonica ed allaccio elettrico rete pubblica: impianti interni non funzionanti al momento dell'accesso e, parrebbe sprovvisti di certificazioni di conformità alla L. 46/1990. Inoltre, come già indicato, l'unità parrebbe sprovvista del certificato di abitabilità/agibilità, come del relativo attestato A.P.E., provvista però di impianto di riscaldamento con vettore a caldaia murale alimentata da gas metano con diffusori tradizionali a termosifone a colonna in lega di alluminio verniciati, caldaia che distribuisce anche l'acqua calda sanitaria per usi di cucina ed igienici (sprovvista però del relativo libretto).

La porzione di edificio in disamina – come già accennato e descritto nelle planimetrie catastali e di rilievo – è tutta ubicata e distribuita su quattro piani soprastanti costituiti dal 1°-2°-3° e 4° piano della porzione di edificio in valutazione, costituendo una unità di abitazione del tipo sovrappiano a “torre”, i quattro piani all'interno sono tra di loro collegati con scale a rampe in struttura in parte in muratura e in parte del tipo a chiocciola con struttura in metallo (per l'ultimo piano).

I vani sono di ridotte dimensioni e con altezze utili interne decisamente inferiori a quelle ordinarie e prescritte dalle normative igieniche in vigore dall'anno 1975 (D.M. 5 luglio 1975 s.m.i.), forse perché facenti parte di edificio di antica costruzione e oramai “storicizzato”, di mt. 2,70, infatti misurano mt. 2,40 e mt. 2,65, la superficie dell'unità immobiliare è di netti **mq. 9,93** al 1° piano, **mq. 8,98** al 2° piano, **mq. 10,27** al 3° piano e **mq. 10,15** al 4° piano, per una superficie utile netta di complessivi **mq. 36,33.-**

Le condizioni di manutenzione generali del fabbricato risultano oramai datate e non in stato ordinario ma scadente, in modo specifico le murature esterne sono in parte





prive di intonaco e quelle interne con sballature/distacco della tinteggiatura e placche di muffe affioranti in modo particolare in presenza di ponti termici (privi di correzione con impiego di materiali coibenti), la copertura sconnessa nelle gronde con i canali di raccolta dell'acqua piovana mancanti e/o dissestati rispetto alla loro sede (il tutto come riscontrabile dai dettagli di cui alla scheda di rilievo fotografico allegata – **All. 10**).

Di fatto l'edificio nel suo complessivo e questa unità immobiliare in particolare, necessita di importanti interventi di manutenzione/ripristino/sostituzione, sia alle componenti murarie corticali (esterne ed interne), alle opere di lattoneria e in ferro, agli infissi ed anche agli impianti tecnologici di utilità primaria.

Il Compendio, come già accennato, è dotato degli allacci di utenza pubblica ma, come già indicato, al momento dell'accesso ispettivo e di rilievo dello stato dei luoghi (21/03/2023), non funzionanti, forse per disattivazione degli allacci alle suddette pubbliche utenze, detta unità parrebbe sprovvista di certificato di abitabilità/agibilità ma, la stessa, era senz'altro già stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967, quindi con dette componenti impiantistiche in deroga dalla loro certificazione di conformità di cui alla L. 46/1990 s.m.i..

La consistenza del fabbricato oggetto di valutazione, sotto il profilo planivolumetrico (geometrico-dimensionale) e distributivo-funzionale è stata riportata nelle tavole di rilievo dello stato attuale con la sovrapposizione con le planimetrie catastali depositate, acquisite presso l'A.d.E. – Territorio di Arezzo (Sezione Catasto Fabbricati); in mancanza di avere potuto reperire documentazione tecnico-amministrativa di riferimento presso i competenti Uffici del Comune di Subbiano (AR): il rilievo corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate.

- |   |
|---|
| <p>8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;</li><li>- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;</li><li>- 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;</li></ul> |
|---|

Nel caso che ci occupa ricorre la conformità tra la descrizione attuale del bene (compendio) e quella contenuta nel pignoramento: a maggiore chiarimento rinvio alle ispezioni catastali storiche della particella n. 64 sub 2 del Foglio n.





47 del Comune di Subbiano (AR) (All. n. 3).

- 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione dal 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.

Lo scrivente ha già riferito al soprastante punto 6 dei quesiti che, non sussistono elementi per procedere all'aggiornamento catastale (previo propedeutico deposito di specifica pratica edilizia al Comune di Subbiano).

Sul punto ho già riferito che la situazione attuale in atto rientra nelle disposizioni/indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio (in attuazione del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 – articolo 19, comma 14 – Prime indicazioni). - in ordine ai nuovi adempimenti introdotti dall'articolo 19 del Dl 78/2010 può essere dichiarata la corrispondenza catastale allo stato di fatto ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Subbiano (AR), Regolamento Urbanistico (R.U.) – Variante n. 15 Tav. 5/1, l'area su cui sorge l'edificio contenente il compendio oggetto di valutazione, è costituito da "Zona Centro Storico e Patrimonio Edilizio Storico – Artt. n. 21 e 22 N.T.A. e classificato nella scheda n. 91 con Valore di intervento CI.2 con interventi ammessi di cui al prospetto di pag.35 delle suddette N.T.A. (Classe di Valore CI.2)" (All. n. 12).

Nel compendio in disamina non sono comprese aree di terreno che per loro natura richiedevano l'acquisizione del C.D.U.

- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da



corrispondere;

I beni oggetto del pignoramento sono di vecchia/antica costruzione, edificati in periodo ben antecedente il 01/09/1967, dopo l'acquisto del compendio da parte dei danti causa dell'attuale "Ditta proprietaria-debitrice" e successivamente da quest'ultima, non è stato chiesto e/o depositato e, quindi rilasciato, alcun titolo abilitativo da parte del Comune di Subbiano (AR), come da comunicazione ricevuta da quest'ultimo in risposta al mio accesso agli atti che allego in copia (All. n.9).

Riferito quanto sopra, il compendio è stato dichiarato dai danti causa dell'attuale "Ditta debitrice", edificato/realizzato in data antecedente al 01/09/1967 (come rilevabile nell'atto di c/v a magistero del Notaio Dott. Michelle Tuccari del 11/06/2002).

Il compendio non parrebbe munito dell'Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità (Art. 86 LR 65/2014 – DPR 425 del 22/04/1994).

- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione**, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

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

L'attuale possesso e occupazione/utilizzazione del cespite è in capo alla "Ditta proprietaria-debitrice" che ne dispone e, parrebbe non occupato attivamente da



alcuno (presenza di parziale mobilia e scadente conservazione-manutenzione dei locali che lo compongono).

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Non ricorrono nella fattispecie le condizioni richieste dal presente punto 13), alleggo quanto chiesto e acquisito al riguardo presso i competenti Uffici del Comune di Arezzo, Comune di residenza della Sig.ra F a ..... (All. n. 14).

Con riferimento a quanto chiesto dall'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione all'udienza del 27 marzo 2024 (*riguardo al punto 1, l'esperto ha depositato mail del Comune da cui risulta che l'esecutata non è sposata, non depositando tuttavia lo stato libero o comunque eventuali dichiarazioni da parte del Comune che non risultano trascritti in Italia atti di matrimonio avvenuti all'estero;*"), lo scrivente ha proceduto ad effettuare (nuovo) accesso al competente Ufficio del Comune di Arezzo, che ho già trasmesso ed inserito nel fascicolo della procedura con deposito effettuato in data 27/03/2024 che qui riallego (All. n. 16) e ritrascrivo di seguito per esteso:

- Con PEC del 26/03/2024 prot. n. 43664/2024 (All. 1) l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arezzo mi comunicava al riguardo del richiesto rilascio del certificato di Stato Libero dell'esecutata (inoltrata dallo scrivente con PEC del 23/03/2024 – All. 2) quanto segue:

*“ Buongiorno Geom. Alighiero Angioloni, le comunico che non siamo in grado di rilasciare il certificato di stato libero in quanto la sig.ra non ha mai portato documentazione riguardo al matrimonio, (quindi la signora risulta di stato civile ignoto). (allego comunque il certificato contestuale di famiglia e residenza). Cordiali saluti – Belmonte Maria, Comune di Arezzo – Servizio Demografici Comune di Arezzo – Piazza A. Fanfani n. 1, 52100 Arezzo – tel. 0575/377204 -221 – 222, fax 0575/377212 –e-mail [protocollo@comune.arezzo.it](mailto:protocollo@comune.arezzo.it); pec: [comune.arezzo@postacert.toscana.it](mailto:comune.arezzo@postacert.toscana.it); “*



Riferito quanto sopra, parrebbe risulti al momento impossibile reperire/acquisire dagli Uffici deputati il **Certificato di Stato Libero** dell'esecutata Sig.ra ..... chiesto(mi) in deposito nel fascicolo della procedura esecutiva in oggetto.

In Fede.

Sansepolcro li 27/03/2024

- 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);

Non ricorrono nella fattispecie le condizioni richieste dal presente punto 14)

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

Il fabbricato in oggetto risulta essere dotato di allaccio agli impianti elettrico, idrico, gas metano sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, telefonico (fino all'ingresso edificio, anche se al momento non allacciato), TV, con allaccio alle fognature pubbliche di zona dei reflui pluviali e domestici (acque nere, grigie e saponose), all'atto del sopralluogo, i suddetti sono tutti quanti risultati disattivati/non utilizzati alle suddette utenze.

Gli impianti presenti parrebbe siano tutti sprovvisti delle relative certificazioni di conformità di cui alla L. 46/1990 s.m.i.: questa situazione è compatibile con la data di realizzazione del compendio, molto precedente all'entrata in vigore di dette disposizione normative e, quindi, beneficiante delle previste deroghe al riguardo.

Questo non esime/esclude che sarebbe utile e necessario ogni controllo di verifica delle condizioni minime di legge per la loro utilizzazione e commerciabilità.

La situazione in atto non pregiudica la trasferibilità del compendio sulle motivazioni sopra relazionate.





Con riferimento a quanto chiesto riguardo alla Certificazione Energetica (A.P.E.) del compendio, ho predisposto – sulla scorta degli elementi che ho potuto acquisire all'atto del sopralluogo – come richiesto dal quesito, la Certificazione Energetica (A.P.E.) che allego in originale (**All. n. 12**), dove il suddetto compendio/appartamento (per la parte riscaldata) nel suo attuale stato risulta inserito nella **classe energetica "G"** (quindi in una classe scadente che riflette le tecniche costruttive attuate per la sua edificazione).

Preciso che detta Certificazione è stata redatta dallo scrivente e notificata sia al SIERT Regione Toscana e sia al Comune di Subbiano (AR), avrà validità decennale (**All. n. 12**)

- 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 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 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.);

In seguito alla verifica nei luoghi dei beni pignorati, questi ultimi risultano essere vendibili in un unico lotto, poiché si tratta di un unicum funzionale di porzione di fabbricato costituente un piccolo appartamento di abitazione con proporzionali diritti sulle utilità comuni della particella n. 64 del Fg. 47 del Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano (AR).

- 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 acquistato il suo diritto sull'immobile





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

La determinazione del valore (medio di mercato o di alienazione) del compendio immobiliare (che andrà a costituire poi il **lotto unico** di stima) muove dalla valutazione intrinseca del medesimo con riguardo alla sua:

- natura oggettiva dei cespiti, nella fattispecie edificio a corpo inserito in un isolato a schiera con unità immobiliare tutta libera ubicata su quattro piani costituiti dal 1°, 2°, 3° e 4°, adibita ad appartamento con servizio igienico oltre a godere, come già indicato, delle proporzionali quote degli spazi condominiali e/o a comune;
- alla sua ubicazione in ambito centrale/storico del Capoluogo di Subbiano (ambito di antica formazione e costituente il suo centro storico), della sua facilità di accesso dal sistema viario primario e secondario di zona, con scarsità di aree a standards pubblici di zona (parcheggi e verde pubblico) e con area abbastanza congestionata nella sua sistemazione-fruibilità urbanistica di zona, come della particella di appartenenza sprovvista di parcheggi auto scoperti al suo interno;
- alla sua dimensione-consistenza ed esposizione;
- dal suo attuale stato d'uso che non necessita di conformazioni edilizio-urbanistiche e catastali, come della classe energetica di attribuzione (Classe "G");
- dallo stato intrinseco-oggettivo di scadente manutenzione del complesso nel suo insieme e dell'Unità commerciale (appartamento) in disamina nello specifico (con le relative pertinenze di accesso);
- dall'andamento del mercato immobiliare locale e dell'attuale complessa e non favorevole situazione economica nazionale ed internazionale in generale;



- dalle valutazioni unitarie (parametriche tecnico-economiche) di mercato reperibili in ambito locale e non locale ma, rapportabili alla situazione dei cespiti in valutazione.

Considererò quindi lo stato di fatto e di diritto proprio del compendio immobiliare in esame, correlando il medesimo agli eventuali costi di utilizzazione/riutilizzazione.

Per quanto attiene ai criteri di valutazione, mi affiderò al metodo per **stima sintetico-comparativa** mediante procedimento diretto di valutazione, ritenendo questo il criterio più adatto ad individuare il valore medio di mercato del compendio in ambito del mercato locale e non, nella zona considerata che, consentono di predisporre opportune scale di valutazioni e valori da attribuire ai cespiti in disamina, come acquisiti da informazioni esperite presso Agenzie immobiliari locali e per diretta conoscenza dello scrivente, come dei valori OMI della zona interessata del Comune di Subbiano (AR) (All. n. 13).

Preciso che ho provveduto anche ad effettuare una verifica indiretta del valore di capitalizzazione del reddito ricavabile, con un valore attuale (nel suo stato di obsolescenza proprio) di complessivi €. [(n. 12 mesi x 110,00 €/mese v. locat.)/ 4.5% saggio medio di capitalizzazione] = €. 29.333,33.=

La valutazione media venale del compendio che costituirà il presente **lotto unico** di vendita premette e muove dai seguenti dati tecnici ed economici di riferimento (come descritti in dettaglio nei dati tecnici di rilievo di cui all'Allegato n. 5):

- Piani n. 4 sovrapposti ad abitazione di tipo popolare, al valore OMI 2°Semestre anno 2023 di 850,00 €/mq. per la superficie netta utilizzabile corrispondente alla superficie commerciale, di complessivi mq. 36,33.-;

SUPERFICIE COMMERCIALE		STIMA DEL VALORE	
Cespiti di Riferimento	Superficie (Mq.)	Valore al Mq.	Valore Cespiti
Appartamento di tipo popolare.	Mq. 36,33	€/Mq 850,00	€ 30.880,50
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 36,33</b>	<b>TOTALE</b>	<b>€ 30.880,50</b>



Coefficiente di riduzione	- (5+15)% = - 20%
<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 24.704,40</b>

Considerando l'andamento del mercato, lo stato di manutenzione non ottimale, come dell'attribuzione/appartenenza alla classe energetica "G", applico un coefficiente di riduzione del valore di mercato pari al -5% (meno cinque per cento), da sommarsi (aggiungersi) a quello indicato-chiesto dal quesito del -15% (meno quindici per cento), con una riduzione complessiva del valore stimato del -20% (meno venti per cento).

Il valore finale del compendio è dato infine dalla seguente espressione numerica:  
 Valore di mercato del compendio € {30.880,50 – [Coefficiente di riduzione del valore di mercato – (5+15)%]} = € 24.704,40.=, che arrotondo al valore di € 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00).

18) se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:

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

Quanto richiesto dal presente punto 18) non ricorre nella fattispecie, perché il compendio non è pignorato pro quota ma, è tutto di proprietà esclusiva della "Ditta debitrice" eseguita.

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

Quanto richiesto dal presente punto 19) non ricorre nella fattispecie, perché il compendio è pignorato per la proprietà nel suo insieme ad unico proprietario.  
 L'esecuzione è diretta e piena nei confronti della "Ditta debitrice" eseguita.



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

Nel caso che ci occupa non ricorre la fattispecie di immobile abusivo.

◆◆◆

Elenco di seguito gli allegati che trasmetto a supporto del contenuto della presente.

**Elenco Allegati:**

- All. 1 - Nomina esperto da parte del Tribunale di Arezzo per la valutazione dei beni pignorati, con accettazione + giuramento;
- All. 2 - Relazione notarile notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo (PA);
- All. 3 - Visure catastali-storiche, Vax e planimetrie delle particelle interessate alla esecuzione-pignoramento immobiliare;
- All. 4 - Fascicolo agli atti Esecuzione Immobiliare con riferimento sia alla identificazione dei cespiti che alla certificazione notarile sulle trascrizioni e iscrizione sui medesimi nel ventennio antecedente al pignoramento;
- All. 5 - Verifica consistenza/corrispondenza catastale a mezzo stato sovrapposto delle planimetrie catastali depositate agli Uffici del catasto con le planimetrie del rilievo dello stato di fatto riscontrato sui luoghi;
- All. 6 - Fascicolo ispezioni ipotecarie successive alla data del 16/12/2022 (trascrizione pignoramento immobiliare a carico dell'esecutato);
- All. 7 - Copie autentiche atti di c/v notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo, riguardanti:
  - 7.1 - dell'atto di acquisto della "Ditta debitrice" del 11/06/2002 Rep. n. 8.426/1138 (All. n. 7.1);
  - 7.2 - dell'Atto di rettifica della "Ditta debitrice" del 21/02/2007 Rep. n. 38561/4416 (All. n. 7.2);
  - 7.3 - del Contratto di Mutuo ipotecario contratto dalla "Ditta debitrice" del 21/02/2007 Rep. n. 38562/4417 (All. n. 7.3);
- All. 8 - Planimetrie di verifica per la collocazione della prima rampa da P.T. a 1°P. del vano scale del n. 37 di Via dell'Arcipretura;
- All. 9 - Risposta del Comune di Subbiano (AR) all'accesso Atti Amministrativi dell'Esperto geom. Alighiero Angioloni per l'acquisizione della documentazione Amministrativa del compendio depositata al suddetto Comune di Subbiano (AR) del 27/04/2023;
- All. 10 - Scatti fotografici del compendio edilizio oggetto di valutazione (interni ed esterni);
- All. 11 - Copia estratto R.U. (Regolamento Urbanistico) Piano Operativo del Comune di Subbiano (AR), riguardante la zona di ubicazione del compendio immobiliare oggetto di valutazione;
- All. 12 - A.P.E. particella n. 64 sub 2 in foglio n. 47 del Comune di Subbiano (AR);
- All. 13 - Copia OMI Comune di Subbiano (AR) - Abitazioni civili Centro Abitato di Subbiano (AR) - Secondo semestre 2023;
- All. 14 - Documentazione Anagrafica della Sig.ra \_\_\_\_\_ ricevuti dal  
Comune di residenza (Comune di Arezzo).

---

Allegati aggiunti con l'integrazione della perizia, come da richieste ricevute dall'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione all'udienza del 27 marzo 2024:

- All. 15 - Verbale di udienza del 29/06/2026 riguardante la procedura esecutiva rubricata al n° 363/2009 R.G.E. del Tribunale di Arezzo - Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dott.ssa Ilaria Benincasa;
- All. 16 - Corrispondenza con Comune di Arezzo per richiesta certificato stato libero dell'esecutata, già trasmesso ed inserito nel fascicolo il 27/03/2024;
- All. 17 - Visure Trascrizioni da radiare, integrazione dell'allegato n. 6 che precede.



◆◆◆

Il sottoscritto, nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatagli e nella certezza di avere bene e fedelmente operato, rimette la presente perizia in virtù dell'incarico conferitogli, unitamente agli allegati, il tutto raccolto in unico fascicolo.

Con Osservanza.

Sansepolcro, li 18 marzo 2023.

Integrazione

Sansepolcro, li 27 maggio 2024.

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Arezzo  
Sezione 1<sup>a</sup>  
N. 105  
L'ESPERTO NOMINATO  
(Geom. **Alighiero ANGIOLONI**)





