

TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 175/2022 R.G.E.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PERITO: GEOM. ANDREA NENCIOLI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Lo scrivente Geom. Nencioli Andrea, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Niccolò Aretino 21/F, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1130, nominato dal Giudice dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui al R.G.E. 175/2022 ed in forza di provvedimento del 9.03.2023 sono a rispondere ai quesiti postomi e precisamente:

quesito 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- le note di trascrizione 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;

Risposta

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. n.ro 302/1998 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 18/11/2022, si è potuto verificare che la stessa si estende per un periodo di venti anni rispetto alla data del pignoramento e quanto riportato nel Certificato Notarile depositato è corretto.

Sono stati prelevati dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale – Territorio, le visure dei certificati storici catastali e le planimetrie catastali delle unità immobiliari (vedi allegati).

Dalle verifiche è risultato che gli identificativi catastali corrispondono alla unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e in visura catastale, gli intestatari e l'indirizzo sono correttamente indicati.

quesito 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Risposta

Si integra:

- A.E.L. - Attività Edilizia Libera n.ro 2478 del 21.07.2015.
- Abitabilità N-15-225 del 11.12.2015 prot n.ro 144398
- visura catastale storica
- planimetria catastale
- elaborato planimetrico con individuazione subalterni

quesito 3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

Risposta

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto di esecuzione citati nel verbale di pignoramento:

- 2 Ipoteca Giudiziale, Tribunale di Biella del 24.09.2013 rep. n.ro 2325 ed iscritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare in data 17.10.2013 al numero generale 13364 e al numero particolare 1665 a favore di Banca Sella s.p.a., avente ad oggetto gli immobili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B al foglio 108 p.la 98 sub 8 per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà
- Verbale di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Arezzo del 24.09.2022 repertorio n.ro 2522 e trascritto agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 26.10.2022 al n.ro generale 18926 ed al numero particolare 14104 a favore di Banca Sella s.p.a. con sede in Biella (Bi) a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto su immobile identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sez. B al foglio 108 p.la 98 sub 8

quesito 4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta

Non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale

quesito 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta

Non si rilevano diritti di cui al quesito.

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

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

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

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

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
 - le iscrizioni;*
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - le difformità urbanistico-catastali;*

Risposta

I costi derivanti dalla cancellazione dei gravami esistenti sono indicati di seguito:

- iscrizione ipoteca giudiziale (€ 35,00 + € 59,00 + 0.5 % Valore di aggiudicazione)
- trascrizione pignoramento immobili (€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00) = € 294,00

quesito 7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala;*

*caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;*

Risposta

L'immobile oggetto della presente procedura è posto nel Comune Arezzo Loc. Vitiano 136/D.

Il fabbricato, indipendente, ad uso residenziale, sviluppato su due piani fuori terra è costituito al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, al piano primo (sottotetto) collegato da scala interna, da tre camere di cui due non possiedono i requisiti igienico sanitari relativi al rapporto aeroilluminante, bagno, due ripostigli, disimpegno e terrazza; il tutto corredato da resede ad uso esclusivo, due portici, forno-barbecue.

L'accesso all'unità immobiliare dalla strada Comunale è garantito attraverso il passaggio su altra proprietà intestata catastalmente a [REDACTED] (padre dell'esecutato) così come altre porzioni di resede delimitate dalla recinzione; altresì si evidenzia che l'accesso al sub. 4 di proprietà del sig. Rapini Angiolo avviene dal resede esclusivo di proprietà dell'esecutato.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. e tamponato in muratura di laterizio i solai sono in latero-cemento, con tetto a falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole.

Le tramezzature interne sono in forati di laterizio; la facciata esterna è intonacata, tinteggiata. I pluviali, i discendenti e le scossaline sono in rame. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le persiane in alluminio; la porta di accesso all'unità immobiliare è in legno. Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura a tempera ad esclusione di alcune porzioni delle pareti della cucina e quelle del bagno che sono invece rivestite con mattonelle di ceramica. Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in cotto, grès porcellanato e parquet. Le altezze interne utili sono di 2,70 ml a piano terra e variabili al piano primo da 1,75 ml a 2,95 ml. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico (adduzione da pozzo privato ad uso domestico), impianto elettrico completamente sottotraccia, impianto sanitario con condotta fognaria con smaltimento liquami non in pubblica fognatura autorizzati con provvedimento n.ro 857 del 5.04.2012 dal Comune di Arezzo, impianto termico autonomo con riscaldamento a pavimento, caldaia alimentata a gpl il cui serbatoio interrato risulta ubicato all'interno del resede

recintato ma in altra proprietà. L'unità immobiliare è dotata di pannelli fotovoltaici installati nel tetto con potenza nominale Kw 5,5.

Il cespite immobiliare è esposto su quattro lato e si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini: [REDACTED] e [REDACTED].

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico dal quale è stata determinata la superficie lorda e precisamente:

piano	destinazione	sel	h	coeff.	sup. commerciale
terra	abitazione	87	2,70	1,00	87,00
primo	abitazione (sottotetto)	83	var	0,90	74,70
terra	portici	67	var	0,30	20,10
primo	terrazzo	8	var	0,30	2,40
terra	aree scoperte	780		0,02	15,00
totale sup. commerciale					199,20

Il cespite immobiliare pignorato risulta identificato:

- al Vigente Catasto fabbricati del Comune di Arezzo sezione Valdichiana zona censuaria 2:

Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
108	98	8	A/23	5	8 vani	€ 661,06

quesito 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta

I dati catastali riportati nel pignoramento sono corretti.

quesito 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Risposta

Non si rilevano difformità tali da comportare variazioni sulla rendita catastale, pertanto non si ritiene necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Risposta

L'area su cui ricade il fabbricato insiste in zona extra urbana e precisamente classificata dal Vigente Piano Operativo del Comune di Arezzo in “ Aree agricole e forestali - TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana)”.

Il terreno presenta una superficie inferiore a mq 5.000,00 pertanto non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

quesito 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;

Risposta

L'immobile risulta realizzato in ordine ai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.ro 129 del 20.04.2006 P.E. 2190/05
- Permesso di Costruire n.ro 225 del 20.11.2007 P.E. 2774/07
- Attestazione di conformità in sanatoria n.ro 2 del 24/01/2011 P.E. 4454/09
- A.E.L. del 22.06.2012 P.E. 2371/15
- A.E.L. del 21.07.2015 P.E. 2478/15
- Certificazione di abitabilità N-15-225 del 11.12.2015 prot. n. 144398

Da un confronto sullo stato di fatto e gli elaborati grafici legittimanti il fabbricato, sono emerse le seguenti difformità:

- diverso utilizzo dei vani al piano primo ed in particolare da soffitte e lavanderia a camere e bagno. Tale difformità sono ripristinabili attraverso la rimozione degli arredi e dei sanitari quantificabile in € 700,00.
- Presenza di muratura di tamponamento su portico esposto a sud in aderenza con il fabbricato limitrofo. Per rendere conforme il portico occorre la rimozione del tamponamento quantificabile in € 2.500,00;
- diversa collocazione di arredi pertinenziali (forno- barbecue). Per sanare tale difformità occorre presentare deposito di C.I.L.A tardiva con pagamento sanzione pecuniaria di 1000,00, € 53,00 diritti di segreteria e spese professionali quantificabili in € 800,00.

quesito 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della

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

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

Risposta

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta occupata dall'esecutato Rapini Fabio

quesito 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;*

Risposta

Si allegano i certificati dello stato di famiglia e di residenza (vedi certificato allegato).

quesito 14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

Risposta

Non si ravvisano i casi di cui al quesito

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

Risposta

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto TV ed impianto termo-idro-

sanitario tradizionale con caldaia murale ed impianto riscaldamento a pavimento, impianto fotovoltaico installato sul tetto kw 5,5, inverter; serbatoio gpl (attestazione pratica vv.f del 20.10.2015); pozzo privato ad uso domestico (comunicazione Provincia del 08.02.2012)

Gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti e conformi come da attestazione di abitabilità del 11.12.2015.

***quesito 16)** dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

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

Risposta

Il bene oggetto della presente perizia non è frazionabile in più lotti.

***quesito 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;

Risposta

Il criterio di stima più adeguato per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura è quello della comparazione diretta. La corretta determinazione del “più probabile valore di mercato” deve comunque tener conto dell'insieme delle caratteristiche tipologiche degli immobili in termini di localizzazione, posizione, tipologia costruttiva ecc.

Prendendo in considerazione immobili che presentano uguali caratteristiche fisiche e di pari consistenza, tenendo conto della loro ubicazione, della fruibilità, del loro stato di manutenzione, delle caratteristiche strutturali ed impiantistiche, delle pertinenze, sentiti i valori di mercato presso agenzie immobiliari, tenuto conto delle correnti di domanda e offerta, posso ritenere congruo un valore attuale di € 1.250,00/mq per superficie commerciale. Il valore di cui sopra ha tenuto conto anche del valore medio ricavato dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, riferite ad immobili in stato di conservazione analogo a quello oggetto di esecuzione.

$$\text{€ 1.550,00} \times \text{199,20 mq} = \text{€ 308.760,00}$$

deprezzamento forfettario del 15% sul totale per assenza di garanzia per vizi, pari ad:

€ 6.314,00

deprezzamento per regolarizzazione urbanistica di cui al quesito 11)

€ 5.053,00

totale deprezzamento €51.367,00

valore finale € 308.760,00 – € 51.367,00 = € 257.393,00

arrotondando ad **€ 257.000,00 (diconsi euro ducentocinquantasette //00)**

quesito 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 congruagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Risposta

La proprietà è pignorata per l'intero.

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

Risposta

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

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

Risposta

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

Arezzo li 25.10.2023

geom. Andrea Nencioli

Elenco Allegati

01 - Documentazione catastale;

02 – Titolo edilizio

03 – Certificato anagrafico rilasciato dall'Ufficio Demografico del Comune di Arezzo

04 – Perizia anonima;

05 - Documentazione fotografica

06 – Ape

Geom. Andrea Nencioli