

**RELAZIONE TECNICA C.T.U.****TRIBUNALE DI AREZZO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

**Giudice: Dr.ssa Elisabetta Rodino di Miglione****Causa N. .../..... R.G.E.**

La sottoscritta geometra Giorgia Cardelli, iscritta all'albo dei geometri della Provincia di Arezzo al n. 1195, con studio posto in Arezzo Via Monte Falco n. 38, nominata C.T.U. dal Giudice Dr.ssa Elisabetta Rodino di Miglione incaricata di redigere relazione tecnica estimativa dell'immobile inerente all'esecuzione in oggetto.

**PREMESSA**

L'edificio residenziale oggetto dell'esecuzione immobiliare è posto in Comune di ..... località ..... n ..., proprietà per le rispettive quote degli esecutati ..... - ..... - ..... - .....

In data 26/01/2023 ho effettuato sopralluogo presso i luoghi di causa insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (IVG), in data 06/02/2023 mi sono recata presso l'ufficio anagrafe dei Comuni di residenza che presso gli uffici dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di ....., per visionare e richiedere copie relative delle pratiche edilizie relative all'immobile.

**QUESITO N.1**

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

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



- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in 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 nei 20 anni antecedenti 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 procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente 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”

**RISPOSTA QUESITO N.1**

La documentazione presente nel portale “pda-cancelleria telematica” consiste in: relazione notarile a firma del Notaio ....., copia del pignoramento e relative trascrizioni, documentazione catastale ecc.

A verifica della documentazione allegata in “pda”, ho pertanto acquisito la documentazione ipotecaria, certificati delle visure storiche, planimetrie catastali dell’immobile oggetto dell’esecuzione, certificati anagrafe presso i comuni di residenza, certificato di matrimonio, copia atto provenienza, copia successione ..... Dalla documentazione presente è possibile la corretta individuazione del bene esecutato, unica precisazione, in alcuni documenti è indicato il civico ... (visura/certificato notarile/documentazione edilizia/certificati di residenza) e in altri il ... (planimetria catastale/documentazione edilizia), quanto detto non crea dubbi nell’individuazione dell’immobile dato che entrambi i civici sono materialmente visibili.



Ultima precisazione, nella relazione Notarile del Notaio ..... del ..... l'anno di nascita del de cuius ..... è stata erroneamente indicata con il ..... invece che con il ....., correttamente riportata nel certificato Notarile del .....

\*\*\* \*\* \*\*\*

## **QUESITO N.2**

*“provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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 QUESITO N.2**

Certificazioni catastali acquisite dalla sottoscritta, individuano il bene e sono allegate alla presente:

- 1) abitazione di tipo popolare (A/4) individuata con la particella ...subalterno ..., foglio ...del comune di ..... (...); planimetria catastale in scala 1:200, estratto di mappa in scala 1:2000, elaborato planimetrico 1:500;

Presso l'ufficio archivio del Comune ho reperito le seguenti pratiche edilizie inerenti alla realizzazione dell'edificio che ospita le unità immobiliari in oggetto:

1. pratica edilizia n. ...del ..... – licenza edilizia n. ... del ..... ristrutturazione interna e trasformazione di capanna in porcilaia;
2. Condono Edilizio n. .... del ..... per la realizzazione di alcune opere eseguite in data antecedente al ....., in difformità alla licenza di cui al punto precedente (come indicato all'interno della documentazione tecnica). La pratica di condono edilizio è stata integrata di tutta la documentazione richiesta da parte del Comune, non è stata però richiesta la definizione del Condono da parte della proprietà.
3. Comunicazione del ..... prot. ... relativa alla realizzazione di movimenti di terra per la esecuzione di laghetto collinare (non oggetto di esecuzione immobiliare)

Nella pratica edilizia di cui al punto 1, all'interno della documentazione (modello di domanda per il rilascio del Permesso di Costruire), l'immobile principale oggetto di esecuzione è descritto con le



testuali parole “fabbricato posto al centro dell’azienda servito da strada poderale privata di accesso”.

Non sono presenti ulteriori pratiche edilizie relative all’unità immobiliare oggetto di perizia.

La certificazione di abitabilità non è stata reperita all’interno dei fascicoli, come le certificazioni degli impianti. Per le opere strutturali eseguite è stato redatto verbale di collaudo.

*Il bene oggetto di perizia è di proprietà di*

..... nata a ..... (...) il ..... – cf ....., proprietà 2/9

..... nato a ..... (...) il ..... – cf ....., proprietà 2/9

..... nata a ..... (...) il ..... – cf ....., proprietà 2/9

..... nata a ..... (...) il ..... – cf ....., proprietà 3/9

*Pervenuta per*

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ..... - UR Sede ..... (...)

Registrazione Volume ... n. ... registrato in data ..... - SUCC.INTEGRATIVA DI .....

Voltura n. .... - Pratica n. .... in atti dal .....

Per l’immobile è dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2, comma 6, dm 26.07.2012, con richiesta prot. n. .... del ..... ; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.3**

*“predisponga 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.”*

**RISPOSTA QUESITO N.3**

In riscontro al quesito n.3 preciso quanto segue:

- a) l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene:  
 Comune di ..... (...)  
 Catasto Fabbricati - Foglio ... Particella ... Sub ...
  1. ISCRIZIONE del ..... - Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio ... del .....  
 IPOTECA LEGALE derivante da EX ART.77 DPR 602/73 COME MODIFICATO DAL  
 D.LGS 46/1999  
 Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. .... del ..... (CANCELLAZIONE TOTALE)
  2. ISCRIZIONE del ..... - Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 Pubblico ufficiale ..... Repertorio ..... del .....  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Nota disponibile in formato elettronico
  3. ISCRIZIONE del ..... - Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 Pubblico ufficiale ..... Repertorio ..... del ..... IPOTECA LEGALE derivante da  
 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
 Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del ..... - Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 Pubblico ufficiale ..... Repertorio ..... del .....  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico
  5. TRASCRIZIONE del ..... - Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 Pubblico ufficiale ..... Repertorio ... del .....  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
 Nota disponibile in formato elettronico
- b) elenco sintetico delle formalità a nome di .....:  
 Nato ad ..... il .....
- 6. TRASCRIZIONE CONTRO del .....  
 Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ..... (...)



7. TRASCRIZIONE CONTRO del .....  
 Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ..... (...)  
 SOGGETTO VENDITORE
  8. TRASCRIZIONE CONTRO del .....  
 Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
  9. TRASCRIZIONE CONTRO del .....  
 Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
  10. TRASCRIZIONE CONTRO del .....  
 Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
  11. TRASCRIZIONE CONTRO del .....  
 Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE  
 ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
  12. ISCRIZIONE CONTRO del .....  
 Registro Particolare ... Registro Generale ...  
 Pubblico ufficiale ..... Repertorio ..... del .....IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
 derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
 MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in ..... (...) SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato immagine  
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. ...del ...Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. ... del ..... (RESTRIZIONE DI BENI)
- c) non risultano essere presenti provvedimenti di assegnazione della casa a coniuge;
- d) si allega inoltre il certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, oltre che estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati.
- e) non risultano essere presenti altro genere di pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.).

\*\*\* \*\* \*\*\*

#### **QUESITO N.4**

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



*eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”*

### **RISPOSTA QUESITO N.4**

Il bene oggetto dell'esecuzione non fa parte di un complesso edilizio soggetto ad Amministrazione Condominiale.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.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 QUESITO N.5**

Esaminata la documentazione in atti, non è stata riscontrata l'esistenza di eventuali diritti demaniali o usi civici.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.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:*

- 4. le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- 5. gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*



6. *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:*

7. *le iscrizioni;*

8. *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

9. *le difformità urbanistico-catastali.”*

**RISPOSTA QUESITO N.6**

Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia:

COMUNE DI .....

| catasto | foglio | particella | sub. | zona censuaria | categoria | classe | consistenza | rendita Euro |
|---------|--------|------------|------|----------------|-----------|--------|-------------|--------------|
| F       | ...    | ...        | ...  | -              | A/4       | ...    | ... vani    | € ...        |

Pervenuto agli attuali intestatari nonché esecutati per denuncia di successione del ..... - UR Sede ..... (...) Registrazione Volume ... n. ... registrato in data ..... - SUCC.INTEGRATIVA DI ..... Voltura n. .... - Pratica n. .... in atti dal .....

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene sono riportati in risposta al quesito n 3.

I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.lgs. 347/1990:

- a) per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (Pignoramento) i tributi da assolvere sono € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria;
- b) per domanda relativa alla cancellazione di iscrizione le spese sono di € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria, con importo minimo di € 200,00;
- c) per domanda di annotazione relativa allo svincolo dei beni dalla garanzia ipotecaria € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% del valore degli immobili liberati (non inferiore al valore di aggiudicazione e non superiore alla



somma garantita indicata nell'iscrizione originaria), con importo minimo di € 200,00;

d) per cancellazione/restrizione di beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R.

601/73 € 35,00 per tassa ipotecaria;

Per quanto sopra si precisa che la quantificazione delle spese è da ritenersi indicativa e variabile in funzione dell'effettivo importo di aggiudicazione.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.7**

*“descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, 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. 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.)”*

### **RISPOSTA QUESITO N.7**

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile, riguarda un immobile a destinazione residenziale, posto in Comune di ..... in località ..... civico ... – ..., arrivando dalla strada comunale di ..... si accede a strada poderale privata.

Per l'immobile è dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2, comma 6, dm 26.07.2012, con richiesta prot. n. .... del ..... ; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94), interessato da Vincolo Idrogeologico.

L'edificio si sviluppa su più piani fuori terra ed è perimetrato da resede ad uso non esclusivo (aree urbane F/1) da strada vicinale e p.lla ... (terreno) facenti parte del compendio immobiliare e di proprietà degli esecutati.

Per la descrizione dell'oggetto dell'esecuzione si premette che sono state eseguite numerose modifiche non rintracciabili nelle pratiche edilizie dato che non sono state comunicate tantomeno non sono state oggetto di rilascio di autorizzazione da parte del Comune di ..... né dall'ufficio preposto del Genio Civile per le opere strutturali.



La descrizione dell'immobile corrisponde a quanto riscontrato in loco.

Al piano primo abitabile si accede da scale esterne, ed è così composto:

ingresso a comune con servizio igienico a destra, altro disimpegno dal quale si accede in due appartamenti fisicamente ben distinti che per semplificazione chiameremo appartamento A (grande) e B (piccolo).

L'appartamento A presenta alcune modifiche sostanziali quali la realizzazione di bucatra nel solaio tra il piano primo e il piano sottotetto delle soffitte (diventate locali abitabili), oltre ad aver realizzato zona cucina nel locale indicato come sala. È presente anche camera e bagno allo stesso piano con accesso dal soggiorno.

Salendo le scale interne, si accede al piano sottotetto, dove precedentemente erano presenti le soffitte dell'abitazione mentre adesso sono state realizzate due camere, servizio igienico, lavanderia e grande spazio disimpegno con armadiature.

Si riporta la pianta del piano soffitte con indicate le modiche realizzate.

La restante parte del piano soffitte è rimasto con le caratteristiche di soffitta, come si evince anche dall'elaborato fotografico.

Anche al piano terra sono state realizzate delle modifiche sostanziali, in particolar modo nei due vani a destra denominati cantine, di seguito estratto della planimetria catastale con indicazione delle modifiche effettuate.

Le opere eseguite consistono in realizzazione di servizio igienico nel sottoscala con accesso dall'interno, allargamento di apertura interna con la creazione di arco, diverso uso delle cantine con la creazione di angolo cottura e di camino, demolizione del parapetto di una finestra per trasformarla in porta a vetri, chiusura passaggio tra una cantina e altro locale accessorio (altro sub non oggetto di esecuzione) il tutto evidenziato con documentazione fotografica.

Anche la scalinata principale a due rampe di accesso presenta una modifica sostanziale, è stata realizzata con una rampa (quella di destra guardando la facciata principale dell'immobile) ad "L", alcune superfici delle bucatre delle finestre sono state aumentate ed altre anche leggermente spostate. Altra modifica è la conformazione del solaio di copertura, mentre dall'elaborato grafico in atti si presenta con unico grande tetto a "capanna" (due falde di cui una molto più estesa), adesso



l'immobile è coperto due tetti, uno a capanna ma ridimensionato nella lunghezza di una falda e altro tetto a falda unica.

Nel piano soffitte dalla documentazione fotografica e dalle misurazioni rilevate è chiaro che sia stato effettuato un rialzamento della copertura con la creazione di cordolo in cemento armato per ottenere un'altezza più agevole per la realizzazione delle camere nell'ex soffitta, tale riscontro si ha anche dalla relazione tecnica di collaudo dell'ingegnere strutturale, nella quale riporta le opere eseguite, la documentazione in atti presso il Comune di ..... è carente di Variante alle opere realizzate.

L'edificio è di antica costruzione, realizzato con struttura portante in muratura mista, solai piani e inclinati con struttura di prefabbricati in c.a. e tavellonato, prefabbricati in latero cemento e manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, tamponatura in muratura di mista di pietrame e laterizio, tramezzi in muratura, alcuni solai di interpiano nei locali ristrutturati dell'appartamento denominato "A" e della cantina ristrutturata a piano terra sono in legno e pannelle.

Le unità in oggetto risultano catastalmente così identificate:

COMUNE DI ... ..

| catasto | foglio | particella | sub. | zona censuaria | categoria | classe | consistenza | rendita Euro |
|---------|--------|------------|------|----------------|-----------|--------|-------------|--------------|
| F       | ...    | ...        | ...  | -              | A/4       | ...    | ... vani    | € ...        |

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono di varie tipologie, cementine di antica realizzazione nell'appartamento "B", monocottura tipo cotto in alcuni vani dell'appartamento "A", nei bagni e lavanderia piastrelle e rivestimenti in monocottura, parquet nei locali ad uso camera. Gli altri locali accessori a piano terra sono pavimentati con piastrelle in monocottura di vecchia fatturazione o lasciati a cemento.

Le scale esterne di accesso sono con gradini in blocchi di pietra, i serramenti esterni ed interni sono in legno, come le persiane oscuranti.

Gli impianti presenti a prima vista appaiono correttamente funzionanti e a norma nell'appartamento "A" e nel locale cantina ristrutturato a taverna, mentre nell'appartamento "B" sono quelli originari quindi di vecchia realizzazione, eseguiti con la ristrutturazione dell'immobile negli anni '70.



Con la pratica di Condono Edilizio n ...../1986 richiedevano rilascio di Concessione in Sanatoria per alcune opere quali: ristrutturazione del locale sala a piano primo (appartamento “A”), variazioni prospettiche e altro non oggetto di esecuzione, tali opere sono state eseguite prima del .....1975.

All’interno dei fascicoli delle pratiche edilizie non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti né tantomeno la dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Lo stato generale dell’immobile può considerarsi complessivamente in buone condizioni anche se una parte (appartamento “B”) necessita di ristrutturazione in particolar modo per gli impianti e alcune finiture.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale saranno tenute in considerazione le planimetrie catastali non l’uso dei vani effettivamente realizzato ma le destinazioni d’uso legittimate.

| unità immobiliare                               | piano | destinazione            | superficie reale | coeff. di rettifica | superficie commerciale |
|---|-------|-------------------------|------------------|---------------------|------------------------|
| sub ...   | T     | abitazione (ex cantina) | 45 mq            | 35%                 | 15,75 mq               |
|   | T     | accessori               | 135 mq           | 20%                 | 27,00 mq               |
|   | 1     | Appartamento “A”        | 88 mq            | 100%                | 88,00 mq               |
|   | 1     | Appartamento “B”        | 136 mq           | 100%                | 136,00 mq              |
|   | 2     | soffitta                | 150 mq           | 30%                 | 45,00 mq               |
|   | 2     | abitazione              | 74 mq            | 50%                 | 37,00 mq               |
| <b>totale superficie commerciale</b>            |       |                         |                  |                     | <b>348,75 mq</b>       |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AROTONDATA</b> |       |                         |                  |                     | <b>350,00 mq</b>       |

\*\*\* \*\* \*\*\*

**QUESITO N.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:*

- *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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- 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.”*

**RISPOSTA QUESITO N.8**



Come anticipato in risposta al quesito n 1, alcuni documenti riportano il civico ... (visura/certificato notarile/documentazione edilizia/certificati di residenza) e in altri il 27 (planimetria catastale/documentazione edilizia), anche nei certificati notarile a firma del Dott. Notaio ..... è stato riportato una prima volta il civico ... e nell'integrazione il civico ..., quanto detto non crea dubbi nell'individuazione dell'immobile, entrambi i civici sono materialmente visibili e l'immobile oggetto dell'esecuzione è facilmente individuabile.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.9**

*“proceda, previa segnalazione al creditore procedente 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.”*

### **RISPOSTA QUESITO N.9**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state rilevate discordanze materiali del bene esecutato come già ampiamente descritto, non si ritiene necessario provvedere per il momento alla correzione catastale che può comunque essere eseguita successivamente in caso di un'eventuale compravendita, considerando che deve essere prima definito il condono e la pratica edilizia aggiornata delle modifiche realizzate.

Per l'eventuale redazione della documentazione catastale, previa verifica della rispondenza urbanistico-edilizia, stimo un costo di regolarizzazione catastale di € 1.500,00 comprese le spese di bollo catastale.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.10**

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica”*

### **RISPOSTA QUESITO N.10**

Il bene oggetto di stima, è posto in zona agricola periferica rispetto il Comune di ..... circa 7 km dal centro del Comune, il Regolamento Urbanistico posiziona l'immobile zona E3: Agricole di



marginale, regolamentato nel R.U. al TITOLO III° - DISCIPLINA PER IL TERRITORIO RURALE (art 26 in poi) e dal P.O. art. 71.

L'immobile fa parte di azienda agricola, iscritto come imprenditore agricolo professionale (IAP) è il signor ....., residente nell'immobile in oggetto, non sono registrati contratti di affitto dell'azienda, in particolar modo dell'abitazione.

L'immobile non possiede resede ad uso esclusivo, non è necessario richiedere presso il Comune il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.11**

*“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abus**i riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47, 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 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 nelle condizioni previste dall' art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”*

### **RISPOSTA QUESITO N.11**

Dalle pratiche edilizie visionate e recuperate presso l'archivio del Comune di ....., è chiaro che le pratica di Condono deve essere definita e rilasciata la Concessione in Sanatoria ma nel contempo deve essere aggiornata la pratica edilizia presentata in Comune in quanto, come descritto in precedenza, le difformità sono molteplici, riguardano “ampliamenti” e cambio d'uso delle superfici oltre che opere strutturali.



La verifica per la fattibilità e la quantificazione del costo degli oneri e sanzioni per la realizzazione delle opere difformi, deve essere fatta insieme ad un ingegnere strutturista in primis e poi devono essere fatti i vari passaggi e colloqui presso gli uffici preposti.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.12**

*“accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l’immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; 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 QUESITO N.12**

Il bene oggetto di perizia risulta occupato da:

..... nato a ..... (...) il ..... – cf ....., residente in località ..... al civico ... insieme alla madre ..... nata a ..... (...) il ..... – cf ....., e al figlio ....., gli altri esecutati sono residenti altrove, come riportato nei certificati anagrafici reperiti nei rispettivi Comuni e allegati alla presente.

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.13**

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



**RISPOSTA QUESITO N.13**

Presso l'ufficio anagrafe del comune di ..... e ....., ho reperito certificato contestuale dello stato di famiglia, oltre a copia dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, tutta la documentazione è in allegato.

\*\*\* \*\* \*\*\*

**QUESITO N.14**

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

**RISPOSTA QUESITO N.14**

Non sussistono le condizioni riportate nel quesito.

\*\*\* \*\* \*\*\*

**QUESITO N.15**

*“precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.”*

**RISPOSTA QUESITO N.15**

Gli impianti presenti sono stati realizzati all'epoca di ristrutturazione del fabbricato nel ....., all'interno delle pratiche edilizie dell'archivio del Comune non ho reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e progetto degli scarichi.

Parte dell'edificio successivamente è stato oggetto di ulteriore ristrutturazione e rinnovo degli impianti che sembrano a prima vista a norma e tutti sotto traccia ma privi di attestazione di conformità.

L'approvvigionamento idrico è stato dichiarato nella Licenza Edilizia n ..... che avviene da pozzo esistente, non se ne conosce la data di realizzazione.

Non è possibile determinare al momento il costo dell'eventuale adeguamento degli impianti, necessita ulteriore eventuale sopralluogo con tecnici impiantisti e ingegnere impiantista.

\*\*\* \*\* \*\*\*



**QUESITO N.16**

*“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.).”*

**RISPOSTA QUESITO N.16**

Trattandosi di unica unità immobiliare, verrà formato il singolo lotto (abitazione singola senza resede esclusivo) rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato, che ne consente il migliore e più redditizio uso, oltre ad un esubero di costi per le opere da realizzare per la divisione in più lotti.

**LOTTO N.1**

Unità posta nel comune di ..... , località ..... n ... - ...., così identificata al catasto fabbricati:  
 Abitazioni di tipo economico (A/4 classe ...), foglio ..., particella ... sub ...



Il cespite risulta così intestato:

..... nata a ..... (...) il ..... – cf ....., proprietà 2/9

..... nato a ..... (...) il ..... – cf ....., proprietà 2/9

..... nata a ..... (...) il ..... – cf ....., proprietà 2/9

..... nata a ..... (...) il ..... – cf ....., proprietà 3/9

\*\*\* \*\* \*\*\*

### **QUESITO N.17**

*“ determini il valore dell’immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata 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 QUESITO N.17**

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotto con l'utilizzo di fonti ufficiali che si occupano di compravendita immobiliare, il confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (stato di manutenzione, vetustà, finiture, dotazione impiantistica ecc...).

Sul valore calcolato viene inoltre applicato un abbattimento forfettario in percentuale in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base catastale e reale, nonché della differenza fra libero mercato e vendite coattive.

| unità immobiliare | piano | destinazione           | superficie | valore unitario | valore       |
|-------------------|-------|------------------------|------------|-----------------|--------------|
| p.lla ... sub ... | T/1/2 | Abitazione + accessori | 350,00 mq  | 900 €/mq        | 315.000,00 € |

Dalle considerazioni fatte il più probabile valore di mercato del bene pignorato, per la piena proprietà, libero nella disponibilità, privo di vincoli e ipoteche, è di € 315.000,00.

Il valore di mercato stimato è stato ridotto per assenza della garanzia per vizi del bene consistenti in: adeguamento degli impianti nonché presentazione di agibilità/abitabilità, accesso all'immobile avviene tramite strada vicinale, l'immobile pur essendo di importante metratura non è caratterizzato da resede esclusivo, documentazione tecnica presente presso il Comune di ..... e presso il Catasto Edilizio Urbano di ..... non rappresentate lo stato dei luoghi.

Premesso quanto sopra elencato, non essendo possibile quantificare il costo di regolarizzazione e/o ripristino (nel caso in cui non fosse possibile sanare alcune difformità) del fabbricato, viene applicata una riduzione del valore di una percentuale maggiore rispetto a quanto di consuetudine e pari al 20%.

Il valore di vendita coattiva è di €. 252.000,00 arrotondato a € **250.000,00**.

\*\*\* \*\* \*\*\*



**QUESITO N.18**

*“se l’immobile è pignorato solo pro quota:”*

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

**RISPOSTA QUESITO N.18**

Il pignoramento dell’abitazione sarà eseguito per l’intera quota di piena proprietà (9/9), corrispondente a: ..... proprietà ..... - ..... proprietà ..... - ..... proprietà ..... - ..... proprietà .....

\*\*\* \*\* \*\*\*

**QUESITO N.19**

*“nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell’intero.”*

**RISPOSTA QUESITO N.19**

Il pignoramento sarà eseguito per l’intera quota di piena proprietà; non rientra quindi nella richiesta del quesito sopra.

\*\*\* \*\* \*\*\*



**QUESITO N.20**

“nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.”

**RISPOSTA QUESITO N.20**

Non sono presenti immobili abusivi e non sanabili all'interno del compendio immobiliare.

\*\*\* \*\* \*\*\*

*Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore*

Arezzo li, 23/05/2023

***geometra Giorgia Cardelli***

