

TRIBUNALE DI AREZZO

Numero procedura : **R.G.E nr. 192/2022**

Creditori procedenti : **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**
con sede in Siena P.zza Salimbeni, n.3 - Cod. Fisc: 00884060526

Debitore esecutato : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prossima udienza : **6 novembre 2024**

Il sottoscritto geom. Marco Panichi, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al nr. 1135, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, con Decreto del 12/04/2024, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano integralmente:

QUESITI:

- 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;

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

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.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

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

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

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e

l'esistenza o meno di 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;

- 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;
- 13)** allegli, 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;

- 14)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15)** precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
- 16)** dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);
- 17)** determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia 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;

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;

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;

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

La seguente relazione peritale sarà svolta seguendo i punti così come sono stati ordinati dal G.E. stesso e già soprariportati.

RELAZIONE PERITALE

1 – Verifica documentale

Dalla consultazione della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 25/01/2023, ho potuto verificare che la stessa si estende per un periodo di venti anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e che quanto riportato nel Certificato Notarile depositato è completo.

- Sono stati prelevati dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale – Territorio - (*in seguito l'ufficio sarà abbreviato con la sigla A.d.T. ufficio Provinciale di Arezzo*), la visura del certificato storico catastale e la planimetria catastale dell'immobile, inoltre è stata acquisita la copia del titolo di provenienza con cui l'esecutato ha acquistato l'immobile: - Rogito Notaio [REDACTED], nr. rep. 37.987 del 18 ottobre 2006, registrato ad Arezzo in data 20/10/2006 al nr. 6416 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 20/10/2006 ai nr. 13939 del registro Particolare ed al nr. 21495 del registro Generale.
- Dalle verifiche è risultato che gli identificativi catastali corrispondono all'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.
- Che nel certificato di visura catastale dell'unità immobiliare, la ditta intestataria e la toponomastica sono correttamente riportate.

2 - Integrazione ed acquisizione documenti

- Dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Montevarchi è stata ritirata la copia della pratica edilizia con allegato l'elaborato grafico dell'ultimo *progetto assentito*,

(Allegato nr. 1)

- Dall'A.d.T. di Arezzo, sono stati acquisiti i certificati di visura, l'estratto di mappa, e la planimetria catastale dell'unità immobiliare,

(Allegato nr.2)

- é stata acquisita copia del titolo di provenienza con cui l'esecutato è divenuto proprietario- Rogito Notaio [REDACTED], nr. rep. 37.987 del 18 ottobre 2006, registrato ad Arezzo in data 20/10/2006 al nr. 6416 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 20/10/2006 ai nr. 13939 del registro Particolare ed al nr. 21495 del registro Generale.

(Allegato nr. 3)

3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene pregiudizievolemente grava quanto segue:

- **Iscrizione:**
 - A. Ipoteca Volontaria del 20/10/2006, derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario - Registro Particolare n. 4149, Registro Generale. n. 21496, di € **280.000,00** complessivi a favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

• **Trascrizioni:**

- A. Verbale di pignoramento immobili in data 17/10/2022, nr. rep. 2687,
Nota di trascrizione n. 21 del 09/12/2022 - Registro Particolare n. 16245, Registro Generale. n. 21792 a favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

(Allegato nr.4)

4 – Obblighi condominiali

L'unità immobiliare in oggetto anche se parte integrante di un più ampio edificio con porzioni di fabbricato a comune, non ha un regolamento di condominio, ed un amministratore condominiale, di conseguenza non sono note le spese condominiali fisse e di gestione ordinaria.

Al contrario per le spese straordinarie, durante il sopralluogo, il proprietario faceva presente che a seguito di copiose infiltrazioni dal sottotetto, si rendevano necessari **urgenti lavori di manutenzione alla copertura del palazzo**, le quali, con il tempo hanno formato in alcune porzioni del soffitto e delle pareti dell'appartamento macchie di umidità.

Si precisa che il sottotetto è di proprietà esclusiva dell'esecutato, e che è accessibile soltanto tramite scala interna posta nell'appartamento pignorato.

Riguardo alla problematica sopra esposta, l'esecutato, sempre durante il sopralluogo, riferiva che sono stati fatti vari incontri con i condomini e che nel pomeriggio sarà svolto un ulteriore incontro per dare incarico ad un tecnico di predisporre uno studio di massima e preparare la documentazione preliminare (*relazionare lo stato dei luoghi, redigere il computo metrico estimativo delle opere da eseguire, richiedere preventivi alle imprese e suddividere l'importo totale in relazione alle quote millesimali riferite ad ogni singola unità immobiliare.*)

Dalla riunione è emerso che l'incarico è stato affidato al Geom. ██████████ di Montevarchi. Contattato telefonicamente il Geom. ██████, gli richiedo se mi poteva fornire la documentazione da lui prodotta ed il verbale dell'assemblea, contestualmente mi inviava tramite mail la sua relazione nella quale tra le altre cose è indicato l'importo totale dei lavori comprensivo delle spese tecniche per un ammontare complessivo di circa € 110.000,00 oltre IVA, inoltre **l'importo stimato dei lavori, è stato a sua volta suddiviso pro-quota in relazione alle quote millesimali e l'ammontare di spesa stimato relativo all'unità immobiliare in oggetto, è stato determinato in circa € 35.700,00 oltre IVA.**

-Si consiglia al futuro nuovo acquirente che prima di partecipare all'asta di vendita considerato i tempi tecnici della procedura esecutiva, di informarsi per sapere se la quota di spesa determinata è rimasta invariata-

(Allegato nr. 5) -Relazione Tecnica, computo metrico e verbale assemblea

5 – Diritti demaniali

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

6 – Esistenza formalità vincoli e oneri non opponibili e spese

I costi per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene dettati dal D.Lgs. 347/90 T.U. sono sotto riportati in ordine cronologico come le formalità di cui al punto 3.

• Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario =	€ 35,00
• Pignoramento (€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00) =	€ 294,00

- **Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale:**

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito

- **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;

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito

7 - Descrizione del bene (sopralluogo del 28/05/2024 e 04/06/2024)

Il palazzo in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento è di antica formazione, ed è ubicato in zona centrale all'interno delle mura del centro storico del comune di Montevarchi e precisamente in via Cennano al civico 81.

L'unità immobiliare è posta all'ultimo piano - piano terzo e quarto (sottotetto) del palazzo.

Si accede all'appartamento attraverso il portone condominiale che si affaccia direttamente su via Cennano e dal quale salendo le rampe delle scale condominiali si arriva di fronte al portoncino d'ingresso dell'appartamento in oggetto.

Caratteristiche esterne:

Il palazzo di antica costruzione è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura, le facciate sono rivestite di intonaco e pitturate, le persiane, le gronde e la struttura portante della copertura sono in legno, il manto di copertura del tetto è rivestito con tegole e coppi di laterizio.

Caratteristiche interne:

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno con antibagno e doccia al piano terzo, corredato da locali

soffitta al piano quarto (sottotetto), collegati da scala interna con accesso dal soggiorno.

L'appartamento internamente è parzialmente arredato ed è da vari anni disabitato. Tutte le pareti sono intonacate con intonaco di tipo tradizionale e tinteggiate con pittura a tempera, escluse le pareti dell'angolo cottura e quelle del bagno che sono invece rivestite con mattonelle di ceramica. Il bagno è dotato di sanitari, rubinetteria e mobilio.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, le persiane sono in legno così come le finestre dotate di vetro singolo.

La soffitta (sottotetto) è allo stato grezzo, il solaio di copertura è costituito da orditura principale e secondaria in legno con interposte mezzane in laterizio.

Stato di Conservazione

L'edificio esternamente si presenta in uno stato conservativo normale, mentre internamente l'unità immobiliare risulta essere in condizioni mediocri.

In particolare in alcune porzioni del soffitto e delle pareti dell'appartamento sono presenti aloni dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di calpestio della soffitta - *(vedasi quanto riportato al punto 4_ Obblighi Condominiali)*.

A conferma di quanto sopra esposto, durante il sopralluogo, sono state rilevate nel pavimento di alcune stanze delle bacinelle in corrispondenza delle zone dove le infiltrazioni sono più consistenti, tutto questo per evitare che l'acqua cadendo nel pavimento trapeli nell'unità immobiliare sottostante.

Le infiltrazioni sono dovute ad uno stato conservativo pessimo del solaio di copertura e nel quale tra l'altro sono presenti anche dei lucernari dai quali l'acqua riesce a penetrare.

È indubbio che per risolvere il problema sono necessari lavori di manutenzione e consolidamento della copertura ed in particolar modo ai lucernari.

Per meglio comprendere la disposizione interna ed esterna del fabbricato e lo stato di conservazione vedasi la documentazione fotografica allegata.

(Allegato nr. 6)

Dati Catastali

Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, Catasto Fabbricati nel Comune di **Montevarchi** al Foglio **11** particella **247**:

- identificato con il subalterno **4**, -categoria A/4, cl.4, vani 8, superficie catastale 135 m² -, rendita € 537,12.

(non è stato possibile riportare gli identificativi catastali delle parti a comune anche se di fatto presenti, in quanto non è mai stato redatto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni che li identificano)

Superficie Commerciale ed altezza interna dei locali

Per quanto concerne la superficie commerciale, si riportano di seguito i dati peculiari della proprietà, ricavati dall'esame dell'ultima planimetria catastale e dalle misurazioni effettuate

durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata riportata in forma tabellare, determinata attraverso la somma delle superfici lorde dell'immobile e a sua volta moltiplicata per dei coefficienti di normalizzazione così da ottenere i seguenti valori:

Piano	Destinazione	S.L.	Altezza	Coeff.	Sup.Commerciale
P. 3°	Disimpegno/Corridoio	6,00	3,19	100%	6,00
P. 3°	Camere	35,00	3,19	100%	35,00
P. 3°	Soggiorno/Tinello	52,00	3,00	100%	52,00
P. 3°	Cucina	14,00	3,29	100%	14,00
P. 3°	Bagno/Ripostiglio	15,00	3,05	100%	15,00
P. 4°	Sottotetto h>1,50	40,00	1,50 _ 2,00	35%	14,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE M²					136,00

8 – Conformità della descrizione del bene con quelli riportati nel pignoramento

Pignoramento – Nota di trascrizione n. 21 del 09/12/2022 - Registro Particolare n. 16245, Registro Generale. n. 21792 a favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

I dati catastali riportati nel Pignoramento sono corretti.

9 – Aggiornamento dati catastali.

I dati riportati nel certificato di visura catastale e la planimetria catastale dell'unità immobiliare sono corretti.

10 – Inquadramento urbanistico

Il fabbricato ricade nel tessuto di impianto medievale (T1), disciplinato dagli articoli 17 e 18 delle norme tecniche di attuazione del vigente regolamento edilizio.

Si allega stralcio delle N.T.A. ed elaborato grafico di piano.

(Allegato nr. 7)

11 – Conformità urbanistica- edilizia.

Dalla documentazione reperita e consultata, risulta che il fabbricato in origine è stato edificato in epoca remota (ante 1942), e che successivamente, -relativamente alla sola unità immobiliare in oggetto - è stata rilasciata L'autorizzazione Edilizia nr. 583 del 09/07/1999 e successive varianti, riguardanti l'esecuzione di opere interne e la realizzazione di due lucernari.

Difficoltà edilizie/urbanistiche:

Visto l'ultimo titolo edilizio precedentemente descritto, rispetto a quanto rilevato sul posto allo stato attuale risulta che l'appartamento è conforme al titolo assentito.

L'unità immobiliare non possiede il Certificato di Abitabilità.

12 – Sullo stato di possesso del bene

L'appartamento al momento del sopralluogo non risulta occupato e non risultano in essere atti

o contratti di alcun genere registrati.

(Allegato nr. 8)

13 – Indagine presso l'ufficio di stato civile.

Vedasi certificati

(Allegato nr. 9)

14 – Occupazione dell'immobile.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

15 – Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto TV, telefonico ed impianto termo sanitario autonomo tradizionale predisposto per il funzionamento attraverso caldaia alimentata a gas metano ed elementi scaldanti "radiatori" dislocati nei vari ambienti.

Al momento del sopralluogo i contatori di luce e gas erano staccati e sigillati, di conseguenza non è stato possibile riscontrare se l'impianto elettrico e idrotermosanitario funzionassero.

L'impianto idrico e quello fognario sono collegati alla rete pubblica comunale.

La proprietà non ha fornito le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per la riattivazione del contatore del gas metano, la revisione dell'impianto termo sanitario ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti da parte di ditte specializzate si prevede una spesa di circa **6.000,00 euro** complessivi.

Per quanto attiene all' Attestato di Prestazione Energetica, vedasi specifico allegato.

(Allegato nr. 10)

16 - Frazionamento per vendita.

Il lotto non è frazionabile.

17 – Valore dell'Immobile.

Per pervenire alla determinazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo sintetico comparativo, considerando il valore di mercato a mq riguardante lo stato di fatto in cui oggi l'immobile si trova.

Il valore a m² (*superficie commerciale in precedenza calcolata*) che sarà adottato, scaturisce da un esame di paragone tra l'unità immobiliare in oggetto, con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenendo altresì di conto alcuni parametri, quali:

- localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, grado di finitura nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

È stata quindi compiuta un'indagine di mercato consultando annunci di pubblicità immobiliare attraverso volantini e siti internet di Agenzie Immobiliari di Montevarchi ed accolto informazioni su compravendite per immobili simili.

Di conseguenza, esaminato il fabbricato nelle sue caratteristiche oggettive e soggettive precedentemente descritte, considerate le condizioni di conservazione che risultano essere "scadenti", tenuto conto della situazione del mercato immobiliare attuale, il sottoscritto ritiene ragionevole adottare un valore pari a **750,00 €/mq** di superficie commerciale. La determinazione del valore sopra riportato è scaturita inoltre, rapportando la valutazione media per zona indicata dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, riferite a fabbricati di tipo economico in stato di conservazione normale, pertanto si avrà un valore complessivo pari a:

VALORE STIMATO

Superficie Commerciale	€/mq	Valore Totale €
136,00 M²	750,00	102.000,00

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

€ 15.300,00

- deprezzamento forfettario per la riattivazione dei contatori delle utenze domestiche (gas/luce e acqua) la revisione dell'impianto termo sanitario ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti da parte di ditte specializzate:

€ 6.000,00

di, sottraendo la sommatoria degli importi dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto che è pari a:

€ 102.000,00 - € 21.300,00 = € 80.700,00

arrotondato a € 80.500,00 – Valore Finale

(Ottantamilacinquecentoeuro/00)

18 - Quote del pignoramento.

La proprietà è pignorata per intero

19) Pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito

20) Immobile abusivo e non sanabili

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito

Il Tecnico
Marco Panichi

Per gli allegati vedasi apposito elenco

Arezzo, 13/09/2024