

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Signor Giudice

Dott.sa *****

Allegato 8: Relazione di stima in forma anonima

Esecuzione Immobiliare n° 170/2020 R.E.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e Stima dei beni pignorati

Promossa da:

Contro

L'esperto del Giudice

Premessa

In data 14/03/2021 ai sensi del art. 569 del c.p.c, il Sig. Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Lucia Bruni, nomina Il sottoscritto ***** con studio ***** , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo con il n * e all'Albo dei Consulenti Tecnici di ufficio del Tribunale di Arezzo n * , quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui all'esecuzione immobiliare n° 170/2020 del R.E.. In data 23/03/21 l'Esperto ha effettuato il giuramento di rito, assumendo l'incarico conferitogli di svolgere la Consulenza Tecnico d'Ufficio nella vertenza in epigrafe, secondo il seguente 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;*
- 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.).*

- Specifichi 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 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;
- 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) alleggi, 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;*
- 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.);*
- 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.

Svolgimento delle indagini di consulenza

Nello svolgimento delle operazioni peritali l'Esperto ha preventivamente esaminato i documenti agli atti presentati dal creditore procedente, successivamente ha acquisito copia dei titoli di provenienza e reperito copia di tutta la documentazione catastale e urbanistica presso i competenti enti, Uff. dell'Agenzia del Territorio di Arezzo e del Comune di Arezzo. In seguito ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne lo stato attuale e la relativa consistenza. Infine ha svolto le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta e redatto la presente relazione.

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

In base a quanto sopra esposto, ai documenti in atti e alle documentazioni acquisite nel corso della Consulenza, l'Esperto ritiene di poter rispondere in maniera sintetica ai quesiti posti alla base della Consulenza d'Ufficio.

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;*

Agli atti il Creditore procedente ha allegato la seguente documentazione:

- Certificato notarile attestante Dichiarazione sostitutiva della Certificazione storico-ipotecaria ventennale, che riporta la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento per gli immobili:
 - **Immobilabile 1: Locale Garage** a piano seminterrato posto nel Comune di Castiglion Fiorentino, in via Aretina SNC identificato al Catasto fabbricati Foglio 43, Particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4 consistenza 20mq, rendita 77.47€.
 - **Immobilabile 2: Locale Garage** a piano seminterrato posto nel Comune di Castiglion Fiorentino, in via Aretina SNC identificato al Catasto fabbricati Foglio 43, Particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4 consistenza 20mq, rendita 73.60€.

- o **Immobilie 3: Laboratorio Artigiano** posta nel Comune di Cortona, Loc. il Vallone/Ossaia n 34/L, identificato al Catasto fabbricati Foglio 262, Particella 90, piano T e 1, cat. D/1 rendita 7.364,68.
- Tutti gli immobili in ditta: ***** con proprietà per 1 di 1 dell'intero.
- Nell'atto notarile sono riportati i titoli di provenienza degli immobili alla parte eseguita, ma non vengono allegati gli atti di trasferimento;
- Nell'atto notarile si attesta la continuità di trascrizione nel ventennio antecedente al pignoramento fatta eccezione per:
Relativamente all'immobile 3 Laboratorio Artigiano :
 - la scrittura privata registrata ad Arezzo 03/05/1996 al n 736 vol. 8 e non trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, redatta dal Notaio ***** di mutazione della denominazione sociale della ditta *****
***** .
- Relativamente agli immobili 1-2:**
 - La dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Cortona n 61 vol 216, trascritta presso Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Arezzo al N 7690 del 08/10/1970 di cui non risulta la trascrizione di accettazione dell'eredità.
Trascrizione presentata dalla Parte procedente il 21/01/2021 RG. 984 RP 738.
 - La dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Cortona n 72 vol 222, trascritta presso Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Arezzo al N 9531 del 27/11/1972 di cui non risulta la trascrizione di accettazione dell'eredità.
Trascrizione presentata dalla Parte procedente il 21/01/2021 RG. 985 RP 739.
- Nel certificato notarile sono riportate le ipoteche e le trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili

L'Esperto ha ritenuto la documentazione completa ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c.

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;*

Integrazioni acquisite:

2.1.a) planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, comprensive di mappali catastali indicanti anche le parti pertinenziali del fabbricato degli immobili eseguiti. Il tutto come riportato nell'Allegato 1 (Visura storica catastale degli immobili oggetto di esecuzione, con mappale catastale degli immobili) allegato alla presente relazione.

2.1.b) planimetrie architettoniche inerenti gli immobili identificati catastalmente al catasto urbano Comune di Casiglion Fiorentino, come Foglio 43 particella 333 sub 5-6 allegata al CE n 84

del 18/04/2002 e successiva variante in corso d'opera DIA (Denuncia Inizio Attività) del 12/07/2004, e variante finale di sistemazione esterna edificio prot. 989 del 19/01/05 quale ultimo atto edificatorio relativo all'edificio che ospita le unità immobiliari sopra identificate quali locali garage oggetto di esecuzione. Certificato di abitabilità locali garage rilasciato da Tecnico abilitato il 23/12/2004.

Per quanto concerne l'unità produttiva in loc. Vallone-Ossaia n 34/L, oggetto di pignoramento, risulta la stessa edificata in forza del PIP (piano di insediamento produttivo) gestito con Convenzione area PIP Rep 14709/1298 redatta dal Notaio ***** 4/05/83 registrata ad Arezzo il 23/05/83 n. 2412 vol 25/I, con concessione edilizia n 217 del 7/07/1983 e successive varianti (216 del 18/06/84 e 606 del 9/10/84) concessione edilizia 521 del 6/10/1990 e certificato di abitabilità del 21/10/1992. Successivamente viene rilasciata per l'immobile una concessione edilizia per ampliamento (CE n 315 del 3/01/2003), l'intervento oggetto di concessione di ampliamento risulta parzialmente realizzato ma non completato.

I documenti catastali rilevati, planimetrie e visure storiche degli immobili, sono riportati nell'allegato 1 alla presente relazione, mentre i titoli edilizi sono riportati in estratto nell'allegato 2.

2.2) nello schema sotto riportato si riepilogano gli estremi degli atti di provenienza dei beni oggetto della presente esecuzione. Nella tabella si riporta l'individuazione catastale dell'immobile ed il relativo atto di provenienza a favore del soggetto esecutato, anche eventuali note ove vi fosse discordanza tra l'attuale consistenza catastale e l'atto di provenienza.

Descrizione Catastale immobile esecutato	Atto di Provenienza in possesso del debitore esecutato	Note
Insedimento artigianale Unità immobiliare nel Comune di Cortona (AR), loc. il Vallone-Ossaia 34/L, foglio 262, particella 90, cat D/1.	Cessione aziendale Notaio ***** del 4/04/2001, Repertorio 38738 raccolta 5177, registrato in Arezzo e trascritto all'Agenzia del Territorio in data 11/04/2001 Reg. Gen. 6077 Part 4232. Acquistato in ragione di 1/1 di piena proprietà del soggetto esecutato. (allegato 3 della presente relazione)	L'attuale consistenza degli immobili differisce da quella catastale.
Locali Garage Unità immobiliare nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), via Aretina snc, via della Misericordia snc, foglio 43 particella 333 sub. 5 , Cat. C/6 classe 4, consistenza 20mq, piano S1 e foglio 43 particella 333 sub. 6 , Cat. C/6 classe 4 consistenza 19mq, piano S1	Compravendita Notaio ***** del 05/12/2005, Repertorio 52648 raccolta 8767, registrato in Arezzo e trascritto all'Agenzia del Territorio in data 14/12/2005 Reg. Gen. 23376 Part 15000. Acquistato in ragione di 1/1 di piena proprietà del soggetto esecutato. (allegato 3 della presente relazione)	

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;*

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rilevate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 23/03/2004 - Registro Particolare 1295 Registro Generale 6386 Pubblico ufficiale Notaio ***** Repertorio 47635/7309 del 19/03/2004 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO per importo di € 1.000.000,00 a favore “ *****) ***** ” sede di Chiusi, ***** , per capitale pari € 500.000,00 gravante (in quanto mai cancellata nelle note di annotazioni a margine) sull'unità:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Intestati a:

Società Esecutata: per la quota di proprietà di 1/1 dell'intero

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 07/09/2011 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 14499 Pubblico ufficiale Notaio (*****) Repertorio 60412/13956 del 05/09/2011 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per importo di € 1.490.000,00 a favore “ ***** ***** ” sede di Chiusi, ***** , per capitale pari € 745.000,00 gravante (in quanto mai cancellato nelle note di annotazioni a margine) oltre che su altre sulle unità:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Intestati a:

Società Esecutata: per la quota di proprietà di 1/1 dell'intero

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 11/09/2015 - Registro Particolare 1480 Registro Generale 11919 Pubblico ufficiale Notaio ***** Repertorio 63872/16680 del 09/09/2015 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per importo di € 170.000,00 a favore “ *****) ***** ” sede di Chiusi, ***** , per capitale pari € 85.000,00 gravante (in quanto mai cancellato nelle note di annotazioni a margine) oltre che su altre sulle unità:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Intestati a:

Società Esecutata: per la quota di proprietà di 1/1 dell'intero

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA del 17/05/2018 - Registro Particolare 991 Registro Generale 7707 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE Repertorio 1091/718 del 16/05/2018 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per importo di € 133.258,16 a favore "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" sede di *** domiciliata ***** , per capitale pari € 66.629,08 gravante (in quanto mai cancellato nelle note di annotazioni a margine), sulle unità:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Intestati a:

Società Esecutata: per la quota di proprietà di 1/1 dell'intero

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA del 24/01/2019 - Registro Particolare 141 Registro Generale 1137 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE Repertorio 1223/719 del 24/01/2019 RUOLO EAVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per importo di € 442.732,90 a favore "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" sede di ** domiciliata ***** , per capitale pari € 221.366,45 gravante (in quanto mai cancellato nelle note di annotazioni a margine), sulle unità:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Intestati a:

Società Esecutata: per la quota di proprietà di 1/1 dell'intero

TRASCRIZIONE DI ATTO GIUDIZIARIO del 18/09/2020 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 12308 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO il TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1446 del 07/09/2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore " ***** " sede di (***** , gravante (in quanto mai cancellato nelle note di annotazioni a margine), oltre che su altre, sulle unità:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Intestati a:

Società Esecutata: per la quota di proprietà di 1/1 dell'intero

Sull'immobile :

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L, foglio 262 particella 90, cat. D/1

Grava il vincolo imposto dalla convenzione di realizzazione per l'area PIP Rep 14709/1298 redatta dal Notaio ***** 4/05/83 registrata ad Arezzo il 23/05/83 n. 2412 vol 25/I, in particolare l'art. 5 e l'art. 12 del su detto atto di Convenzione che limitano l'uso dell'area ad insediamento produttivo con le limitazioni dell'area PIP e ne vincolano in parte il prezzo di vendita alla valutazione di una terna di tecnici nominata uno dal venditore , uno dal Comune di Cortona e uno di comune accordo tra i due o in difetto dal Presidente del Tribunale di Arezzo.

Sugli immobili:

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Sui Locali Garage insistono i vincoli del regolamento condominiale anche se lo stesso non risulta essere contrattuale.

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli degli immobili è riportato nell'allegato 1 della presente relazione.

- 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;*

Per gli immobili:

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

L'Amministrazione condominiale ha comunicato al sottoscritto Esperto del Giudice che sulle due unità immobiliari sussiste un debito di 54,50€ al 28/05/2021 costituito da € 23,74 dell'esercizio 2020 e una previsione di spesa dell'esercizio 2021 di 35€ annui. Che per esse non sono in corso azioni legali di recupero crediti.

Le spese fisse annue sono previste attualmente in 35€.

I vincoli condominiali per l'uso delle aree comuni sono dettati dal regolamento di condominio che si allega nell'allegato 5 della presente relazione.

Per gli immobili:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Non sussiste condominio.

- 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;*

La fattispecie non sussiste sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

- 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;

ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA di €1.000.000,00 del 19/03/2004 a favore “******
******” con sede Chiusi. Nota di Iscrizione Ipotecaria:
presentazione del 29/03/2004 - Registro Particolare 1295 Registro Generale 6386.
Costo di cancellazione Euro 35,00

ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA di €1.490.000,00 del 05/09/2011 a favore “******
******” con sede Chiusi. Nota di Iscrizione Ipotecaria:
presentazione del 07/09/2011 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 14499.
Costo di cancellazione Euro 35,00

ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA di €170.000,00 del 09/09/2015 a favore “******
******” con sede Chiusi. Nota di Iscrizione Ipotecaria:
presentazione del 11/09/2015 - Registro Particolare 1480 Registro Generale 11919.
Costo di cancellazione Euro 35,00

ISCRIZIONE di IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA di €133.258,16 del 17/05/2018 a favore “AGENZIA
DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE” con sede * . Nota di Iscrizione Ipotecaria: presentazione del
16/05/2018 - Registro Particolare 991 Registro Generale 7707.
Costo di cancellazione Euro 35,00+59,00+0.5% (133.258,16) =760,29€

ISCRIZIONE di IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA di €442.732,90 del 24/01/2019 a favore “AGENZIA
DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE” con sede * . Nota di Iscrizione Ipotecaria: presentazione del
24/01/2019 - Registro Particolare 141 Registro Generale 1137.
Costo di cancellazione Euro 35,00+59,00+0.5% (442732,90) =2307,66€

TRASCRIZIONE DI ATTO GIUDIZIARIO verbale di pignoramento immobiliare a favore di “****
******” sede di Chiusi. Nota di
trascrizione: presentazione del 07/09/2020 – Registro Particolare 8853 Registro Generale
12308.
Costo di cancellazione Euro 294.00 (Euro duecento novantaquattro/00)

Stima valore complessivo delle cancellazioni pregiudiziali:

35+35+35+760.29+2307.66+294= 3466,95€

*Le eventuali difformità urbanistiche catastali e la stima delle relative spese sono trattate alla
risposta al quesito al punto 11 della presente relazione.*

7) *descrive 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;*

Laboratorio Artigianale e Opificio comune di Cortona:

L'unità artigianale è dislocata nel Comune di Cortona in Loc Vallone-Ossaia n 34/L. Il complesso edilizio che costituisce l'opificio oggetto di pignoramento è collocato in un'area a sviluppo artigianale del comune di Cortona. All'unità pignorata si accede direttamente, attraverso un ampio portone metallico, dal resede del complesso immobiliare che si affaccia sulla via di lottizzazione strada D.

La struttura del complesso immobiliare è costituita da un edificio prefabbricato e una palazzina uffici inserito nella particella 90 del fgl. 262 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona(AR).

Nell'area del resede, in affiancamento all'edificio prefabbricato (sul fronte) è stato realizzato un ampliamento in acciaio con struttura prefabbricata e pareti in cemento armato oltre ad un rustico strutturale, interno all'ampliamento a struttura metallica, composto da due piani con telaio in cemento armato e solai in latero cemento con tamponamenti in laterizio. La struttura in acciaio di ampliamento e il rustico interno sono risultate opere iniziate e non completate (autorizzate con CE 351-2002).

Il Blocco della palazzina uffici è composto da un locale al piano terra, previsto quale magazzino, accessibile dal resede del complesso attraverso ampio portone metallico e collegato al capannone prefabbricato che ospita i locali dell'opificio. Al primo piano del blocco della palazzina uffici sono realizzati i locali uffici.



La struttura del blocco uffici è realizzata con struttura prefabbricata con travi e pilastri in calcestruzzo e solai con lastre in cemento armato precompresso (solaio a doppia T), la copertura è piana.

Ai locali al primo piano si accede da scala esterna in cemento armato (oggi la scala risulta incassata tra il blocco uffici e l'ampliamento in acciaio dei locali ancora non completato).

I locali uffici sono composti da tre uffici e un archivio raggiungibili tramite corridoio interno, oltre ad un locale bagno. I locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica colore chiaro e presentano le pareti tinteggiate, l'intradosso del solaio è rivestito con controsoffitto. Il locale bagno è dotato di sanitari di colore bianco e presenta le pareti del locale rivestite in parte con piastrelle di colore bianco identiche alla pavimentazione a terra che risulta diversa dalle pavimentazioni degli altri locali. Le porte dei locali sono in legno tamburato laccate bianche con maniglie in ottone, le finestre sono a nastro con telaio in alluminio di produzione industriale. I locali uffici e l'opificio nel complesso si presentano in stato di abbandono e di usura dato il fermo attività prolungato nel tempo.

Gli impianti dei locali uffici (impianto elettrico, idrosanitario, di riscaldamento con fan coil elettrici) risultano realizzati in traccia (e nei controsoffitti) e con canalette esterne a livello del battiscopa per quanto riguarda l'impianto elettrico, ma presentano i limiti legati all'epoca della loro realizzazione e alle conseguenze dell'usura e dell'abbandono nel tempo. L'altezza dei locali ufficio è risultata essere pari a 2.60m sotto controsoffitto.

Per quanto riguarda il piano terra del blocco della palazzina uffici, risulta presente un unico locale magazzino con pavimento in cemento con finitura al quarzo illuminato da finestre a nastro posta all'altezza dell'intradosso del solaio e accessibile dal piazzale del resede tramite portone metallico. All'intradosso del solaio di copertura del locale sono visibili i tegoli in cemento armato precompresso che costituiscono l'interpiano. Le pareti perimetrali sono finite a cemento costituendo l'intradosso dei pannelli prefabbricati di tamponamento.

Relativamente all'opificio industriale questo risulta realizzato in un unico locale con struttura prefabbricata composta da pilastri in cemento armato, travi di copertura in precompresso e pareti tamponate con muri in cemento armato sormontate da vetrate. La pavimentazione dei locali è in cemento con finitura al quarzo, i locali al livello delle travi precomprese di copertura risultano soffittate con lastrine in cemento rinforzate con fibre. La copertura è realizzata con lastre in cemento rinforzate con fibre, data la data di realizzazione dell'immobile è da ritenere plausibile la presenza di amianto nelle lastre di copertura e di controsoffittatura della copertura.

All'interno dei locali sono stati ricavati con divisioni interne un piccolo ufficio e un bagno. Il locale bagno è oggi fatiscente e presenta rivestimento delle pareti in piastrelle colore azzurro per un'altezza di circa due metri e pavimentazione con piastrelle in clinker colore rosso. I sanitari sono in porcellana bianca e risultano vetusti e in pessime condizioni di manutenzione. L'altezza utile all'intradosso del capannone risulta pari a 6.50-6.60m sotto trave.

I locali non risultano dotati di impianti di riscaldamento e l'impianto elettrico richiede una totale revisione visto l'attuale stato di manutenzione.

L'alimentazione idrica avviene tramite pozzo indipendente posto nel lotto, senza impianto di depurazione e filtrazione delle acque. Gli scarichi sono allacciati alle opere di urbanizzazione del comparto dell'insediamento produttivo.

All'interno del lotto del comparto risulta realizzato un ampliamento dell'edificio prefabbricato originale realizzato con struttura metallica prefabbricata e copertura con lastre in acciaio, con pareti tamponate in

parte in cemento armato e in parte con vetrate e pannelli sandwich. All'interno dell'ampliamento è realizzata una struttura in cemento armato e solaio in latero cemento parzialmente tamponata in laterizio posta in adiacenza al blocco uffici. I locali dell'ampliamento se pure autorizzati con titolo edilizio non risultano finiti e non risultano presenti impianti ad eccezione dell'impianto di illuminazione presente nella parte di ampliamento adibita a opificio industriale.

Determinazione della superficie commerciale del complesso immobiliare:

Unità Uffici Laboratorio artigianale opificio superfici (ex UNI 10750:2005)	Località Vallone - Ossaia n 34/L Cortona (Ar)		
	mq	%	
superficie calpestabile netta e divisori interni	138,915	100	138,915
muri perimetrali e muri portanti interni	2,16	50	1,08
muri perimetrali in edifici indipendenti	9,82	100	9,82
balconi e terrazze scoperti	0	25	0
balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati)		35	0
patii e porticati	0	35	0
verande		60	0
Giardini di appartamenti (nei limiti del 30% della superficie coperta)	0	15	0
Giardini di ville e villini (oltre limiti del 30% della superficie coperta)	0	5	0
soffitte abitabili (con altezza > 1,80m)	0	35	0
soffitte non abitabili h <1,80m	0	20	0
Taverne- cantine		50	0
superficie utile commerciale			149,815
superficie utile commerciale arrotondata	mq		150,00
magazzino - opificio piano terra blocco uffici	mq		161,87
Lab. Artigianale opificio vecchia realizzazione	mq		989,48
Ampliamento laboratorio non completato	mq		367,01
Ampliamento laboratorio rustico in latero cemento non completato	mq		49,00
zona scale	mq		27,44
Resede esterno rimanente	mq		1788,39

Il lotto 7 del PIP su cui è edificato l'immobile oggetto di stima Confina con via della lottizzazione strada D e altre proprietà.

Locali garage comune di Castiglion Fiorentino

Le due unità immobiliari eseguite identificate come locali garage sono dislocate nel piano interrato di un edificio di recente costruzione posto all'incrocio di via della Misericordia con la statale SS/71 (umbro – casentinese) con numero civico non identificato.

Ai locali garage del complesso dell'edificio si accede tramite rampa di accesso condominiale direttamente accessibile da via della Misericordia.

I locali garage oggetto di esecuzione si affacciano, attraverso porte metalliche in lamiera di colore bianco, sul corsello condominiale che ne consente l'accesso e il collegamento alla rampa. I locali all'interno non presentano areazione e illuminazione naturale. L'intradosso del solaio dei locali è costituito da lastre in cemento armato precompresso alveolari, mentre il pavimento è in cemento con finitura al quarzo, le pareti esterne sono in cemento armato e costituiscono le pareti interrate perimetrali dell'edificio, mentre le pareti di separazione con altri locali e con i corselli sono in blocchi di cemento alveolari. L'altezza interna dei locali è di circa 2.40m. I locali risultano tinteggiati. L'unico impianto presente è quello di illuminazione realizzato con canalette a vista. I locali garage non risultano divisi con parete divisorie e costituiscono un unico ambiente con due accessi.



A seguito del sopralluogo svolto negli immobili oggetto di esecuzione si è potuta desumere la superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione così come sotto riportata:

Unità garage interrato sub 5	mq	20,00
Unità garage interrato sub 6	mq	19,00

I locali risultano confinanti con corsello comune di accesso ai locali garage, via della Misericordia, Via statale SS/71, altra proprietà

Beni comuni a servizio degli immobili non pignorati:

- sub 1: resede e porticato comune a tutti i subalterni
- sub 2: corsia rampa e locale tecnico al piano s1
- sub 3: vano ascensore e scala comune a tutti i subalterni al piano S1-2
- sub 4: vano ascensore e scala comune a tutti i subalterni S1-2

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;*

I dati catastali identificativi dei beni riportati nel pignoramento corrispondono con l'attuale identificazione catastale degli immobili.

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Nel pignoramento relativamente ai locali garage posti nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) identificati con foglio 43, particella 333, sub 5 e 6 non sono stati pignorati i beni comuni a servizio degli immobili identificati con i sub 1-2-3-4 della stessa particella catastale.

Sussistono alcune difformità delle planimetrie catastali rispetto a quanto oggi rilevabile in loco che saranno oggetto di specifica descrizione al punto 9 della presente relazione.

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;*

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti sono state identificate le seguenti difformità catastali:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L , foglio 262 particella 90, cat. D/1

Nessuna difformità catastale è stata riscontrata rispetto alle opere oggi accatastabili, fatta eccezione per una diversa distribuzione interna dei locali accessori del laboratorio artigianale (sono accatastati tre locali: ufficio, mensa, bagni, ma ne risultano realizzati solo due ufficio e bagni). In loco risulta presente un ampliamento in corso di costruzione con titolo edilizio scaduto e non completato e non accatastato.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Si è riscontrato che la planimetria oggi accatastata prevede una suddivisione dei due locali in due unità distinte e separate con tramezzo in muratura, cosa non riscontrata in loco dove le due unità risultano oggi costituire un unico ambiente dotato di due porte carrabili di accesso.

La difformità catastale è stata segnalata dall'esperto in corso di consulenza con istanza al Sig. Giudice delle Esecuzioni del 26/05/2021. Il sig. Giudice delle Esecuzioni non ha disposto l'aggiornamento catastale degli immobili nel corso della consulenza d'ufficio.

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

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L, foglio 262 particella 90, cat. D/1.

Lo strumento urbanistico Comunale adottato è il Regolamento Urbanistico che colloca l'immobile in zona prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate. L'area di insediamento dell'opificio industriale risulta inserita in un piano di insediamento produttivo PIP regolato con atto di convenzione redatto dal Notaio ***** del 4/05/83 registrato ad Arezzo il 23/05/83 al n 2412 vol. 25/I. Data la dimensione del resede esterno il certificato di destinazione urbanistica dell'area non risulta necessario.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Lo strumento urbanistico Comunale adottato è il Regolamento Urbanistico che colloca l'immobile in zona TM (Tessuto misto), regolamentato dall'Art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione. Data la tipologia dell'unità immobiliare il certificato di destinazione urbanistica non è richiesto.

*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;*

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L, foglio 262 particella 90, cat. D/1.

L'immobile risulta realizzato in forza di Convenzione area PIP Rep 14709/1298 redatta dal Notaio E. Puliatti 4/05/83 registrata ad Arezzo il 23/05/83 n. 2412 vol 25/I, con concessione edilizia n 217 del 7/07/1983 e successive varianti (216 del 18/06/84 e 606 del 9/10/84) concessione edilizia 521 del 6/10/1990 e certificato di abitabilità del 21/10/1992. In base ai titoli edilizi autorizzativi risulta che l'immobile in oggetto presenta nel locale lavorazioni (capannone industriale) le seguenti difformità rispetto al titolo autorizzativo:

- diversa distribuzione dei divisori dei locali interni, risulta realizzato un piccolo ufficio e i locali bagni, non risulta presente il locale mensa previsto nell'autorizzazione. La diversa distribuzione interna risulta sanabile ai fini edilizi.
- realizzazione di piccolo ampliamento sul fronte sud-est di circa 52.60mq (<6% della superficie del capannone) con altezza di 2.65m. L'ampliamento risulta posizionato a meno di 5m dal confine del lotto, non risulta per la realizzazione dello stesso accordo con i vicini sulla violazione della

distanza di confine dal lotto, non vi sono indicazioni sulla data di realizzazione dell'ampliamento, ma lo stesso sembra realizzato tra il 1992 e il 2003 visto che risulta presente nello stato di fatto del progetto approvato con CE n 315 del 3/01/2003. L'abuso, a parere dell'esperto, risulta sanabile visto che allo stato attuale non sussistono pareti finestrate antistanti a distanza inferiore ai 10m (art. 9 del D.M. 1444/1968) tenendo anche conto del numero di anni trascorsi dalla sua realizzazione senza contestazioni rilevate da parte dei vicini.

Ai fini dei costi si può procedere con sanatoria (permesso a costruire in sanatoria) onerosa il cui costo relativamente alla sanzione è stimato in **€1.000,00**.

Sulla parte frontale dell'edificio è stato realizzato un ampliamento con struttura in acciaio autorizzato con concessione edilizia CE n 315 del 3/01/2003. L'ampliamento ad oggi non risulta completato sia da un punto di vista edilizio che da quello amministrativo quindi risulta in corso di costruzione con titolo edilizio scaduto. Al fine della riattivazione e il completamento delle opere interessate dall'ampliamento è necessario procedere con un accertamento di conformità edilizia (ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 attestazione di conformità in sanatoria) a titolo oneroso e successivo opportuno titolo edilizio per il completamento delle opere. Visto lo stato dell'opera, ritenuta la stessa completabile, l'Esperto ritiene ragionevole l'ottenimento del titolo di conformità dell'opera incompleta. Va inoltre tenuto presente che per quanto rilevato non risulta completata la fine dei lavori strutturali delle opere e il relativo collaudo per il quale si dovrà provvedere al completamento delle opere strutturali. A livello di costi l'Esperto stima un costo medio della sanzione per l'accertamento di conformità di € 2.750,00 e tiene conto dell'incompletezza dell'opera relativa all'ampliamento applicando un opportuno coefficiente di deprezzamento nella valutazione dell'immobile stesso.

Costi complessivi dovuti alle sanzioni per l'ottenimento delle sanatorie sull'immobile **Laboratorio artigianale opifici nel Comune di Cortona Loc. Vallone è stimabile in:**

$$Cs=2.750,00+1.000,00= 3.750,00€$$

Difformità catastale:

- **risulta diversa distribuzione interna dei locali nel capannone ad uso laboratorio**

- **risulta non accatastato l'ampliamento dell'immobile** (costituendo costruzione in corso di esecuzione con titolo edilizio scaduto).

Stima spese per aggiornamento catastale:

$$Ag_c=600,00€$$

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

I locali garage sono stati realizzati con il complesso edilizio di cui fanno parte autorizzato con CE n 84 del 18/04/2002 e successive variante in corso d'opera DIA (Denuncia Inizio Attività) del 12/07/2004, e

variante finale di sistemazione esterna edificio prot. 989 del 19/01/05. Risulta in atti presso il Comune di Castiglion Fiorentino il certificato di abitabilità depositato in data 24/12/04.

In base ai titoli edilizi autorizzativi risulta che le unità in oggetto presentano le seguenti difformità rispetto al titolo autorizzativo:

- Non risulta realizzato allo stato attuale il tramezzo di separazione dei due garage, che risultano un unico locale con due accessi carrabili. L'intervento è sanabile con comunicazione di edilizia libera asseverata tardiva a titolo oneroso con sanzione di €1.000,00 (art. 136 com. 6 L.R della Toscana: 64/2014)

Costi complessivi dovuti alle sanzioni per l'ottenimento delle sanatorie sull'immobile **Locali garage nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) è stimabile in:**

Cs=1.000,00€

Difformità catastale:

- **Non risulta realizzato il tramezzo di separazione tra i due subalterni presente nei documenti catastali.**

Stima spese per aggiornamento catastale:

Agc=500,00€

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;

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità della società esecutata.

Relativamente all'immobile

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L, foglio 262 particella 90, cat. D/1.

Presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo risulta attivo un contratto N 3436 serie 3T di affitto con data di attivazione 01/06/2017 e scadenza 31/05/2023 per un corrispettivo annuo di 15.600€. Il contratto di affitto risulta stipulato il 31/05/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 01/06/2017. L'atto di pignoramento è stato depositato il 20/08/2020 e risulta notificato il 7/09/2020 alla ditta esecutata. Quindi il contratto di affitto è opponibile al procedimento. Per il contratto in oggetto risulta disponibile comunicazione di disdetta del contratto di affitto in data 29/11/2019 e risulta versata la rata dell'affitto fino al 20/06/2019. L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero da società affittuarie e nella disponibilità della ditta esecutata, con attività ferma.

Valutazione del Canone annuo immobile:

Valutazione canone immobile stato attuale	sup comm mq	cof diff	prezz unitari mq	Canone mensile	
Località Vallone - Ossaia n 34/L Cortona (Ar)					
Unità Uffici Laboratorio artigianale opificio	150,00	0,88	1,89 €	€ 250,47	
Lab. Artigianale opificio vecchia realizzazione	1151,35	0,88	1,89 €	€ 1.922,54	
Ampliamento laboratorio non completato	443,45	0,40	1,89 €	€ 335,25	
			valore dell'immobile	€ 2.508,26	
stima canone mensile dell'immobile oggetto di valutazione				€ 2.508,26	
				Canone annuo	30.099,12 €

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;*

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento.

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);*

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento.

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;*

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L, foglio 262 particella 90, cat. D/1

Impianto elettrico: L'impianto elettrico del laboratorio artigianale risulta in disuso e non è attualmente funzionante, presenta quadri elettrici per alimentazione di tipo industriale ma

incompleti negli impianti. Il sistema in sé ha bisogno di una adeguata revisione e parziale rifacimento per l'adeguamento alle norme di settore. Gli impianti dei locali uffici risultano vetusti e da ripristinare alle correnti norme di settore.

Impianto termo sanitario: L'impianto termosanitario del laboratorio artigianale risulta da rifare viste le pessime condizioni di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è inesistente. Per i locali uffici l'impianto risulta in pessime condizioni di manutenzione e deve essere ripristinato in efficienza.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico dei locali garage e di recente realizzazione e presenta solo necessari interventi di manutenzione.

Impianto termo sanitario: non è presente nei locali garage.

Del costo necessario al ripristino degli impianti l'Esperto ne ha tenuto conto nelle valutazioni dell'immobile con gli adeguati coefficienti di deprezzamento applicati.

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.);

Nella fattispecie delle unità immobiliari oggetto di esecuzione risulta naturale, sia per dislocazione geografica che per natura e tipologia stessa dei beni la suddivisione degli stessi in due lotti indipendenti.

LOTTO A: Laboratorio artigianale, opificio industriale realizzato in struttura prefabbricata, inserito in un lotto indipendente di un insediamento produttivo in Loc Vallone-Ossaia n 34/L nel Comune di Cortona costituito da ampio laboratorio artigianale con annessi magazzini e palazzina uffici dotato di ampio resede esterno direttamente accessibile da via di lottizzazione strada D.

Riferimento catastale:

Laboratorio artigianale opifici: quota di proprietà di 1/1 - Unità accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Cortona in Loc. Vallone-Ossaia n 34/L, foglio 262 particella 90, cat. D/1.

Il lotto risulta con acceso indipendente direttamente dalla via della lottizzazione D ed è dotato di autonomi impianti rispetto al lotto B.

LOTTO B: Locali Garage ricavati nel seminterrato di un edificio di recente costruzione in un lotto indipendente inserito nel contesto edilizio della periferia di Castiglion Fiorentino in via della Misericordia incrocio con statale SS/71 (umbro – casentinese) al numero civico non identificato. I locali garage sono indipendenti e direttamente accessibili dalla rampa e dal corsello di accesso ai locali seminterrati dell'edificio, con accesso diretto su via della Misericordia.

Riferimento catastale:

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 20mq, rendita 77,47€.

Locale Garage: quota di proprietà di 1/1 - Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in via della Misericordia snc incrocio con S.R. 71 snc, foglio 43, particella 333, sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 19mq, rendita 73,60€.

Il lotto risulta con acceso indipendente direttamente dalla via della Misericordia ed è dotato di autonomi impianti rispetto al lotto A.

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;

Il procedimento di stima adottato, per la stima del **più probabile valore di mercato** degli immobili, è il procedimento sintetico mono parametrico. Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso la determinazione del **valore unitario ordinario** (Vo) ottenuto sulla base di indagini di mercato basate sulle informazioni acquisite a livello locale, da listini immobiliari di agenzie, riviste di settore, e fonti istituzionali (L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio), opportunamente corretto con **coefficienti di differenziazione** (Cn), per renderlo comparabile con il fabbricato oggetto di stima, che tengono conto del livello di piano, dello stato dell'immobile, della tipologia edilizia, dell'esposizione, della vista panoramica, del tipo di impianti, delle dimensioni dell'immobile, della qualità urbana e ambientale, per quindi addivenire al valore reale (Vr) ottenuto secondo lo schema:

$$Vr = Vo (\text{€/mq}) \times \text{superficie commerciale (mq)} \times (Cn).$$

L'ampiezza dei riferimenti e della rilevazione dei prezzi per l'ottenimento del *Valore unitario ordinario* fanno sì che il suddetto metodo di valutazione resti il più congeniale alla valutazione del mercato, consentendo di esprimere giudizi estimativi obbiettivi e generalmente validi nonostante la fluttuazione del mercato immobiliare, dovute al variare dei rapporti di forza fra domanda e offerta, quanto a problemi connessi alle più generali condizioni economiche, particolarmente sentite nell'attuale periodo caratterizzato da una profonda crisi economica del mercato immobiliare.

In base a quanto premesso e alle indicazioni ricavate dalle ricerche effettuate sul mercato immobiliare della zona, in considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerando tutti gli aspetti soggettivi e oggettivi emersi nel corso della presente indagine di valutazione si ritenuto equo esprimere le seguenti valutazioni unitarie riferite alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione:

Lotto A

Tabella coefficienti di differenziazione relativamente alla sola unità artigianale, opificio industriale

Unità Uffici Laboratorio artigianale opificio		Località Vallone - Ossaia n 34/L Cortona (Ar)	
Coefficienti di differenziazione			
Tipo di fabbricato			
Signorile	fino 1,2		
Civile Buono	fino 1,1	0,98	
Economico (normale)	1		1
Coefficienti per piano			
	con ascensore	senza ascensore	
piano terreno o rialzato	0,9	0,95-0,97	
primo piano	0,93-0,95	1	
secondo piano	0,95-0,97	0,9	
terzo piano	0,97-1,00	0,8	
piani superiori	1	7 per il 4-0,6 per il 5 e	0,8
ultimo piano	1,0-1,1		1
Coefficienti per dimensioni			
monocalci (<45mq)	1,1-1,2		
bilocali (<70)	1,03-1,1		
grandi dimensioni (>120mq) con doppi servizi	0,9		1
grandi dimensioni (<120mq) con doppi servizi	0,8-0,85		1
Coefficienti di manutenzione			
	ottimo	normale	scadente
20-40 anni	fino a 1,05	1	1
oltre 40 anni	fino a 1,1	1	fino a 0,8
Coefficienti per funzionalità			
unità dotate di riscaldamento con contabilizzazione autonoma (per appartamenti in zone cui sono previsti gli impianti centralizzati) o impianti di qualità superiori alla media	1,05-1,10		0,95
Unità immobiliari prive della possibilità di avere un autorimessa			
con facilità di parcheggio su suolo pubblico	0,9-0,95		
con difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85-0,9		1
edifici non raggiungibili con auto per mancanza di strade fino a 100m di distanza (meno 0,1 per ogni ulteriore 100m fino a 0,45)	0,75		1
Coefficienti per lo stato di diritto			
abitazioni locare con canone libero	0,95		1
abitazioni locare a canone convenzionato (legge 431/1998)	0,90-0,95		1
Coefficiente di differenziazione			0,88
Resede esterno rimanente			0,95

Pertanto il valore più probabile di mercato degli immobili oggetto di esecuzione sarà così valutato:

Unità di laboratorio artigianale /opificio ad uso industriale costituito da capannone di lavorazione, magazzino, ampliamento non finito e palazzina con ampia zona uffici e ampio resede esterno in lotto indipendente, tenuto conto della vetustà degli impianti e della manutenzione interna ed esterna dell'immobile stesso

Viene stimato in:

Superficie commerciale: **mq 1301,35**

Valore ordinario di mercato assunto: **380,00 €/mq**

Coefficiente di differenziazione: **0.88** (non tiene conto di deprezzamento del 15-20% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale)

Valore del solo edificio industriale: 1301,35x380x0.88= 436.901,90 €

Ampliamento edificio in fase di costruzione

Superficie commerciale: **mq 443,45**

Valore ordinario di mercato assunto: **380,00 €/mq**

Coefficiente di differenziazione: **0.40** (non tiene conto di deprezzamento del 15-20% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale)

Valore del solo ampliamento incompleto: 443,45x380x0.40= 67.404,40€

Resede esterno dell'unità abitativa:

Superficie commerciale: **mq 1788,39**

Valore ordinario di mercato assunto: **19.00 €/mq**

Coefficiente di differenziazione: **0.95** (non tiene conto di deprezzamento del 15-20% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale)

Valore della sola resede: $1788,39 \times 19,00 \times 0,95 = 32.280,44\text{€}$

Pertanto la stima del più probabile Valore di mercato del complesso di beni sarà:

Valutazione immobile stato attuale	sup comm mq	cof diff	prezz unitari	Valore
Località Vallone - Ossaia n 34/L Cortona (Ar)				
Unità Uffici Laboratorio artigianale opificio	150,00	0,88	380,00 €	€ 50.359,50
Lab. Artigianale opificio vecchia realizzazione	1151,35	0,88	380,00 €	€ 386.542,40
Ampliamento laboratorio non completato	492,45	0,40	380,00 €	€ 74.852,40
Resede esterno rimanente	1788,39	0,95	19,00 €	€ 32.280,44
	0	0,00	- €	€ -
			valore dell'immobile	€ 544.034,74
Deprezzamento immobile per vendita senza le garanzie dei vizi del bene venduto				15%
stima dell'immobile oggetto di valutazione				€ 462.429,53

Al valore sopra stimato vanno decurtati i costi già oggetto di valutazione riguardanti i costi per le cancellazioni pregiudiziali così come sopra già richiamati:

- costi di cancellazione pregiudiziali come sopra valuta:
 $35+35+35+760.29+2307.66+294 = 3.466,95\text{€}$
- stima costi tecnici per rettifiche catastali: **600,00€**
- stima costi per sanzioni amministrative per abusi edilizi come sopra valutati:
 $Cs=2.750,00+1.000,00 = 3.750,00\text{€}$

per un totale di: € 3.466,95+600+3.750,00=7.796,95€

Pertanto il più probabile Valore di mercato dell'immobile, considerando la vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi e della differenza di oneri tributari, sarà:

$456.098,73 - 7.796,95 = 448.301,78\text{€}$

Pertanto **il più probabile valore Lotto A** nella consistenza indicata e descritta in relazione così come al punto 7, viene stimato nel **valore** sotto indicato già decurtato per il **deprezzamento del 15%** conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale:

Vnp = 448.300,00 €

Lotto B

Tabella coefficienti di differenziazione relativamente ai soli locali garage ricavati nei locali seminterrati

Unità Uffici Laboratorio artigianale ufficio		Via Misericordia - SR 71 Castiglion Fiorentino (AR)	
Coefficienti di differenziazione			
Tipo di fabbricato			
Signorile	fino 1,2		
Civile Buono	fino 1,1	0,98	
Economico(normale)	1		1
Coefficienti per piano	con ascensore	senza ascensore	
piano terreno o rialzato	0,9	0,95-0,97	
primo piano	0,93-0,95	1	
secondo piano	0,95-0,97	0,9	
terzo piano	0,97-1,00	0,8	
piani superiori	1	7 per il 4-0,6 per il 5 e	0,8
ultimo piano	1,0-1,1		1
Coefficienti per dimensioni			
monolocali (<45mq)	1,1-1,2		
bilocali (<70)	1,03-1,1		
grandi dimensioni (>120mq)con doppi servizi	0,9	1	
grandi dimensioni (<120mq)con doppi servizi	0,8-0,85		1
coefficienti di manutenzione	ottimo	normale	scadente
20-40 anni	fino a 1,05	1	1
oltre 40 anni	fino a 1,1	1	fino a 0,8
coefficienti per funzionalità			0,99
unità dotate di riscaldamento con contabilizzazione autonoma (per appartamenti in zone cui sono previsti gli impianti centralizzati) o impianti di qualità superiori alla media	1,05-1,10		1
Unità immobiliari prive della possibilità di avere un autorimessa			
con facilità di parcheggio su suolo pubblico	0,9-0,95		
con difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85-0,9	1	
edifici non raggiungibili con auto per mancanza di strade fino a 100m di distanza (meno 0,1 per ogni ulteriore 100m fino a 0,45)	0,75		1
Coefficienti per lo stato di diritto			
abitazioni locatate con canone libero	0,95	1	
abitazioni locatate a canone convenzionato (legge 431/1998)	0,90-0,95		1
Coefficiente di differenziazione			0,99
Unità garage interrato sub 5			0,99
Unità garage interrato sub 6			0,99

Pertanto il valore più probabile di mercato degli immobili oggetto di esecuzione sarà così valutato:

due locali garage posti al pino seminterrato, tenuto conto della vetustà degli impianti e della manutenzione interna ed esterna dell'immobile stesso

Viene stimato in:

Superficie commerciale: **mq 20 sub 5, mq 19 sub 6**

Valore ordinario di mercato assunto: **640,00 €/mq**

Coefficiente di differenziazione: **0,99** (non tiene conto di deprezzamento del 15-20% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale)

Valore del solo locale Garage Sub 5: 20,00x640x0,99= 12.672,00€

Valore del solo locale Garage Sub 6: 19,00x640x0,99= 12.038,40€

Pertanto la stima del più probabile Valore di mercato del complesso di beni sarà così determinato:

Valutazione immobile stato attuale	sup comm mq	cof diff	prezz unitari	Valore
<i>Via Misericordia - SR 71 Castiglion Fiorentino (AR)</i>				
Unità garage interrato sub 5	20,00	0,99	640,00 €	€ 12.672,00
Unità garage interrato sub 6	19,00	0,99	640,00 €	€ 12.038,40
valore dell'immobile				€ 24.710,40
<i>Deprezzamento immobile per vendita senza le garanzie dei vizi del bene venduto</i>				15%
stima dell'immobile oggetto di valutazione				€ 21.003,84

Al valore sopra stimato vanno decurtati i costi già oggetto di valutazione di stima relativamente ai costi per le cancellazioni pregiudiziali così come sopra già richiamati:

- **costi di cancellazione pregiudiziali come sopra valuta:**
 $35+35+2307.66+294= 2671,66€$
- **stima costi tecnici per rettifiche catastali: 500,00€**
- **stima costi per sanzioni amministrative per abusi edilizi come sopra valutati:**
 $Cs=1.000,00€$
- **costi condominiali così come comunicati dall'amministratore ricadenti sulla parte eseguita:**
 $54,50€$

per un totale di: 2671,66 €+500,0 €+1.000,0 €+54,50= 4.225,76€

Pertanto il più probabile Valore di mercato dell'immobile, considerando la vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi e della differenza di oneri tributari, sarà:

$$21.003,84 - 4.225,76 = 16.778,08€$$

Pertanto il più probabile valore Lotto B nella consistenza indicata e descritta in relazione così come al punto 7, viene stimato nel valore sotto indicato già decurtato per il deprezzamento del 15% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale:

$$\underline{\underline{Vnp = 16.770,00 €}}$$

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

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

disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento.

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;

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento.

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

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da pag. 31 (2 facciate) dattiloscritta con mezzi informatici oltre n. 9 allegati:

1. Visure Catastali e Ipotecarie sugli immobili Oggetto di Esecuzione
2. Copie ed estratti documenti e titoli edificatori degli immobili
3. Copia atto notarile del titolo di provenienza
4. Estratto dati urbanistici Regolamento e Norme di Attuazione
5. Atti opponibili alla procedura e Documenti condominiali
6. Allegato fotografico e planimetrie dell'immobile
7. Comunicazione alle Parti e ricevute di consegna
8. Relazione di stima in formato anonimo
9. Relazione sintetica alla base della pubblicità

In fede

Arezzo, li 10/09/2021

L'esperto del Giudice
