

TRIBUNALE DI AREZZO
Esecuzione Immobiliare

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabrizio Pieschi.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] n. 11/2018 R.G.E.



Beni posti in Monte San Savino, [REDACTED] (Arezzo).

Quesito n. 1

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

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare: -la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati dell'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 ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; - se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termini per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione)

avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

Pag. 6

Quesito n. 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositata: 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.

Pag. 7

Quesito n. 3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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, atri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Pag. 7

Quesito n. 4

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

Pag. 7

Quesito n. 5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili 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.

Pag. 7

Quesito n. 6

Riferisca l'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 Registri Immobiliari)*
- 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.

Pag. 8

Quesito n. 7

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc).

Pag. 9

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Pag. 10

Quesito n. 9

Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

Pag. 10

Quesito n. 10

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

Pag. 10

Quesito n. 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illiceitosia stato sanato sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40, c.VI, L. 28.02.1985 n. 47,, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì



procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, . VI, L. 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Pag. 11

Quesito n. 12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Pag. 11

Quesito n. 13

Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile 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 convenzione matrimoniale particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Pag. 12

Quesito n. 14

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

Pag. 12

Quesito n. 15

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

Pag. 12

Quesito n. 16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, 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 descrivere 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, identificato, con terreno ubicato in, identificato, ecc.)

Pag. 12

Quesito n. 17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. 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. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo 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, 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.

Pag. 13

Quesito n. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- 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

Pag. 14

Quesito n. 19

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

Pag. 15

Quesito n. 20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Pag. 15



Sezione Fallimentare

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabrizio Pieschi.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] n. 11/2018 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMATORE IMMOBILIARE

Io sottoscritto Geometra Renato DONNINI, iscritto al Collegio di Arezzo con il n. 1043, con studio in Foiano della Chiana, Via del Duca n. 13, previa nomina conferitami dal Dott. Fabrizio Pieschi, con accettazione dell'incarico in data 27/03/2018, presenta la seguente stima dei beni immobili posti nel Comune di Monte San Savino (AR), della [REDACTED], per la quota di 1/2.

In data 7 Novembre 2018 alle ore 9.30, alla presenza della [REDACTED], ho effettuato controlli e misurazioni per verificare la rispondenza dei luoghi con la documentazione catastale ed urbanistica per rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Quesito n. 1

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

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:-la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati dell'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 ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; - se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termini per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

A seguito della verifica effettuata della certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari, ritengo che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento sia completa.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive all'atto di pignoramento.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento.



Quesito n. 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositata: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

A seguito di verifica effettuata, nulla da integrare.

Quesito n. 3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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, atri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Le ricerche effettuate hanno individuato le seguenti formalità per l'immobile identificato al **Fg. 35 P.Ila 3 Sub. 1-2-3:**

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 30 Gennaio 2018 ai n. 1458/1058 a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Verona. **Vedi allegato 1.**

L'immobile oggetto di ispezioni e trascrizioni risulta privo di vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, 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, atri pesi o limitazioni d'uso.

Quesito n. 4

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

Per il fabbricato e il terreno oggetto della presente relazione non risulta costituito nessun condominio, ma risultano in comune l'impianto elettrico esterno e l'approvvigionamento dell'acqua con la proprietà limitrofa.

Quesito n. 5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili 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.

Per il fabbricato oggetto della presente non e' stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, usi civili ed oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 6

Riferisca l'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:

- c) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari)*
- d) 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.*

Dalle ricerche effettuate presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Le ricerche effettuate hanno individuato le seguenti formalità che dovranno essere cancellate dall'acquirente :

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 30 Gennaio 2018 ai n. 1458/1058 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Verona, contro la [REDACTED] per la quota di 1/2, per la complessiva somma di Euro 11.629,98 (Euro undicimilaseicentoventinove/98), oltre interessi dovuti ed occorrendi, con atto di precetto notificato in data 20/10/2017 dell' Avv. Patrizio Rosi di Pistoia, gravante sui soli immobili siti nel Comune di Monte San Savino (AR), individuati con Foglio 35 P.lla 3 Sub. 1-2-3.

Costo cancellazione €. 40,00+€. 59,00+€. 200,00 = Euro 299,00 (Euro Duecentonovantanove/00).

Il costo esatto delle cancellazioni, dovrà essere determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento della effettiva cancellazione.



Quesito n. 7

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc).

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in Comune di Monte San Savino, [REDACTED], risulta essere fabbricato autonomo, con ingresso al resede di pertinenza esclusiva in comproprietà dalla Strada Provinciale 327. Il fabbricato si articola su due piani fuori terra.

L'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato anteriormente al 1 Settembre 1967, successivamente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con Pratica Edilizia n. 6/18613/0 del 31/12/1986 intestata al [REDACTED] per ristrutturazione con deruralizzazione di fabbricato di civile abitazione ed annessi; Concessione Edilizia n. 1393 del 19/09/1989 per ristrutturazione con deruralizzazione di fabbricato di abitazione e annesso; Concessione Edilizia n. C/3/2466/0 del 22/05/1993, V.C.O. n. 12308 del 04/01/1993, V.C.O. n. 11737 del 24/10/1990 per completamento lavori di ristrutturazione fabbricato di civile abitazione ed annesso e sistemazioni esterne, Pratica n. 8/19549/1 del 12/11/1998, Pratica n. 8/19549/0 del 12/11/1998 ristrutturazione fabbricato di civile abitazione ed annesso e sistemazioni esterne; Richiesta di abitabilità Pratica n. 8/19549/0 del 19/11/1998. **Vedi allegato 2.**

L'unità abitativa oggetto del pignoramento è ubicata in Comune di Monte San Savino (AR), [REDACTED], composto a piano terra da soggiorno/pranzo, W.c., cucina, pluriuso, centrale termica oltre scala per raggiungere il piano primo composto tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, pluriuso con bagno e sauna. A piano terra troviamo un corpo di fabbrica distaccato il quale è adibito a garage, oltre resede esclusivo, come di seguito descritta:

PIANO TERRA da soggiorno/pranzo, W.c., cucina, pluriuso, con altezza utile di Mt. 2,80 e superficie lorda di circa Mq. 143,00, centrale termica con altezza utile di Mt. 1,80 e Mt. 2,50 e superficie lorda di circa Mq. 11,00, oltre a due vani scala per accedere al piano superiore e resede esclusivo della superficie di circa Mq. 1460,00.

Inoltre abbiamo un corpo dio fabbrica distaccato, il quale è adibito a garage altezza utile media di circa Mt. 3,15 e superficie lorda di circa Mq. 55,00

PIANO PRIMO da tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, il tutto con altezza utile di Mt. 2,80 e superficie lorda di circa Mq. 94,00, mentre il pluriuso con bagno e sauna, il tutto con altezza media utile di Mt. 2,20 e superficie lorda di circa Mq. 30,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante e pietra facciavista.

Il tetto ha una struttura portante a padiglione, con solaio in latero cemento e sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi, mentre il tetto del garage a doppia falda e quello della centrale termica ad una falda.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura per tutto il reparto giorno, in parquet di legno per il reparto notte, nei bagni sono mattonelle di monocottura sia le pavimentazioni che i rivestimenti.

Le finestre sono in legno con doppio vetro, le porte interne sono in legno tamburato, il portone interno d'ingresso e' in legno massello, gli oscuranti sono persiane in legno, mentre gli infissi del garage sono in ferro.



L'abitazione è dotata di impianto elettrico, termoidrico di tipo autonomo con caldaia murale interna di tipo tradizionale alimentata da gas metano, gli elementi radianti sono in alluminio verniciato.

Il resede esclusivo risulta delimitato da muretto in laterizio e pietra con sovrastante ringhiera in ferro.

L'unità abitativa risulta allacciata alla rete elettrica, gas, al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.

L'unità abitativa confina con la Strada Via Larga (S.S. 327), P.Illa 88, 83, 82, 54, 55, del Fg. 35 del Comune di Monte San Savino, salvo se altri.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata. **Vedi allegato 3.**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino (AR) al

Foglio 35 P.Illa 3 Sub. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 11, Rendita Euro 766,94;

Foglio 35 P.Illa 3 Sub. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 49,00, Rendita Euro 108,82;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili :

Fg. 35 P.Illa 3 Sub. 1 Bene Comune non Censibile (corte, resede).

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Si precisa che la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento coincide, identificando perfettamente l'immobile.

Quesito n. 9

Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

A seguito di verifica effettuata, l'immobile necessita di variazione catastale in quanto le planimetrie catastali estrapolate dall'Agenzia delle Entrate presentata in data 09/07/1998 con Protocollo 171708 dal Geom. Rosano Claudio risultano non conformi allo stato dei luoghi. **Vedi allegato 4.**

Quesito n. 10

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

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monte San Savino ricade in Zona E7.



In considerazione che il resede di terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie complessiva largamente inferiore a Mq. 5000, la normativa vigente non prescrive l'obbligo del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n. 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecitosia stato sanato sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47,, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, . VI, L. 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato anteriormente al 1 Settembre 1967, successivamente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con Pratica Edilizia n. 6/18613/0 del 31/12/1986 intestata al [REDACTED] e tutte depositate e rilasciate dall'Amministrazione Comunale di Monte San Savino, per ristrutturazione con deruralizzazione di fabbricato di civile abitazione ed annessi; Concessione Edilizia n. 1393 del 19/09/1989 per ristrutturazione con deruralizzazione di fabbricato di abitazione e annesso, Concessione Edilizia n. C/3/2466/0 del 22/05/1993, V.C.O. n. 12308 del 04/01/1993, V.C.O. n. 11737 del 24/10/1990, Pratica n. 8/19549/1 del 12/11/1998, Pratica n. 8/19549/0 del 12/11/1998, richiesta di abitabilità Pratica n. 8/19549/0 del 19/11/1998. **Vedi allegato 2.**

Da un raffronto svolto tra la situazione attuale del fabbricato in oggetto e quanto autorizzato dal Comune di Monte San Savino, risultano essere presenti delle piccole difformità urbanistiche interne, le quali risultano essere sanabili.

Quesito n. 12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato alla [REDACTED], pervenuto con Atto Pubblico Notaio Basagni Dario, con sede in Arezzo in data 12/10/1988 Rep. n. 76652 per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, successivamente con Atto Pubblico Notaio Pieraccini Giacomo, con sede in Civitella in Val di Chiana in data 09/03/2007 Rep. n. 3698/2036 per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria, dal marito e dai due figli maggiorenni.



Quesito n. 13

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile 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 convenzione matrimoniale particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

A seguito della richiesta del certificato di matrimonio, emerge che la [REDACTED] si sono uniti in matrimonio ad Bibbiena in data 26 Agosto 1984, non è stato richiesto al comune di Arezzo, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in quanto l'immobile oggetto di pignoramento risulta bene personale della [REDACTED] per la piena proprietà.

Quesito n. 14

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla proprietaria con la rispettiva famiglia.

Quesito n. 15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrici-sanitari e termico, le produzione di acqua calda avviene con caldaia a metano, inoltre risulta allacciata pozzo, oltre fognatura privata.

Gli impianti risultano conformi con la normativa vigente alla ristrutturazione edilizia, in quanto il fabbricato è stato ristrutturato recentemente.

Quesito n. 16

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



In considerazione della tipologia dell'unità abitativa la vendita dei beni pignorati ritengo opportuno la creazione di un unico lotto.

L'unità abitativa ed il garage oggetto di pignoramento, risulta accedibile da viabilità pubblica Strada Provinciale 327 con accesso carrabile e pedonale. L'accesso carrabile è dotato di cancello automatico.

L'unità abitativa oggetto composta a piano terra da soggiorno/pranzo, W.c., cucina, pluriuso, centrale termica, scala, resede esclusivo oltre ad un corpo di fabbrica distaccato adibito a garage, al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, pluriuso con bagno e sauna, il tutto corredato da beni comuni non censibili resede, il tutto identificato al Comune di Monte San Savino:

Foglio 35 P.III 3 Sub. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 11, Rendita Euro 766,94;

Foglio 35 P.III 3 Sub. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 49,00, Rendita Euro 108,82;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili :

Fg. 35 P.III 3 Sub. 1 Bene Comune non Censibile (corte,resede).

Quesito n. 17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. 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. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo 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, 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 criterio di stima più adeguato al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari si ritiene sia quello sintetico comparativo. Tale metodo prevede la "comparazione" del bene con altri beni simili venduti o offerti nel mercato. I valori economici desunti dal libero mercato vengono comparati anche con quelli prelevati dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che opportunamente riparametrati in ragione del contesto specifico in cui è situato il bene, vengono presi a base delle valutazioni effettuate. Nella valutazione sotto riportata si è tenuto conto del suo stato di conservazione, ed essendo privo di assegnazione casa coniugale, quindi privo di vincoli.

Nella presente valutazione è stato decurtato gli oneri di regolarizzazione urbanistica, variazione catastale, diritti amministrativi, tributi catastali, le quali sono identificate con tratteggio nell'elaborato fotografico.

Considerando tutti gli aspetti soggettivi ed oggettivi che possono influire sulla valutazione degli immobili in parola, posso dichiarare il valore attuale dell'immobile in oggetto, così come sopra descritti è di complessivi **Euro 135.000,00** (Eurocentotrentacinque/00), che è stato così determinato:



LOTTO 1

I valori unitari a Mq. indicato tiene conto dello stato attuale degli immobili e del loro grado di finitura in quanto ultimato. Il suo stato di conservazione risulta buono, la proprietà è dotata di resede esclusivo.

Superficie commerciale abitazione

Piano Terra	Mq. 143,00	ad Euro 1100,00/Mq	=	Euro	157.300,00
Piano Terra con riduzione rapporto mercantile del 0,25 in quanto non abitabile					
C.T.	Mq. 11,00x0,25	ad Euro 1100,00/Mq	=	Euro	3.025,00
Piano Terra con riduzione rapporto mercantile del 0,50 in quanto non abitabile					
Garage	Mq. 55,00x0,50	ad Euro 1100,00/Mq	=	Euro	30.250,00
Piano Terra con riduzione rapporto mercantile del 0,02 in quanto non abitabile					
Resede	Mq. 1460,00x0,02	ad Euro 1100,00/Mq	=	Euro	32.120,00
Piano Primo	Mq. 124,00	ad Euro 1100,00/Mq	=	Euro	124.000,00
				<u>Totale Euro</u>	<u>346.695,00</u>
Valore della quota di ½				Euro	173.347,50
Abbattimento forfettario del 20% pari ad				<u>Euro</u>	<u>34.669,50</u>
				<u>Totale Euro</u>	<u>138.678,00</u>
Decurtazione per onorario e diritti comunali per satatoria abitazione				<u>Euro</u>	<u>3.800,00</u>
				<u>Totale Euro</u>	<u>134.878,00</u>

**Valore di stima del bene stimato ed arrotondato ad
Euro 135.000,00**

Quesito n. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- ***verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;***
- ***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.***

L'immobile pignorato risulta essere per la quota di ½ anche se la proprietà risulta essere dello stesso soggetto.

Per l'immobile oggetto di pignoramento ho ritenuto opportuno formare un singolo lotto, in quanto si ritiene non idonea la sua divisibilità.



Quesito n. 19

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

Non viene utilizzato nessun coefficiente fiscale in quanto la quota pignorata è $\frac{1}{2}$ della proprietà del soggetto esecutato.

Quesito n. 20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere presenti piccole difformità edilizie, le quali risultano essere sanabili in quanto trattasi di piccole difformità interne, quindi non viene stabilito il valore del terreno.

Tanto doveva il sottoscritto Geom. Renato Donnini ad evasione dell'incarico conferitogli.

Foiano della Chiana 30/12/2018

Geom. Renato Donnini

