TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

****

Procedura esecutiva immobiliare promossa da **..... con sede in .....**contro **.....**

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa Bruni Lucia ora dott.ssa Rodinò di Miglione Elisabetta.**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 30/2020 r.g.e.

Il sottoscritto Geometra Luca Bartolini, tecnico libero professionista, con studio in Subbiano loc. Calbenzano n.126, nominato ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da …….. nell'udienza del 02 Giugno 2020 rispondendo ai seguenti quesiti.

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:

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente ed al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con la relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa, in cui il creditore abbia depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

Risposta quesito numero 1

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Candore Carmelo, dall'esame della prodotta documentazione ipocatastale risulta quanto di seguito.

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

(1.1)

Verifica copertura ventennale dei titoli di provenienza.

- **L'atto giudiziario di pignoramento immobili** a favore di **"....." con sede in ..... codice fiscale .....** contro **..... nato a ..... il .....** riguardante le seguenti unità negoziali.

- **UNITA' A per il diritto di piena proprietà su:**

a1) catasto fabbricati comune di Subbiano **fg.35** p.lla **388** sub.**5** cat. A/2;

a2) catasto fabbricati comune di Subbiano **fg.35** p.lla **388** sub.**3** Bene comune non censibile;

a3) catasto fabbricati comune di Subbiano **fg.35** p.lla **388** sub. **6** Bene comune non censibile;

è stato **trascritto ad Arezzo in data 12/02/2020** ai numeri 2261/5356 di registro generale e di particolare.

La certificazione ipotecaria o meglio la relazione notarile, prodotta in atti, relativa a detti immobili è stata così effettuata.

- Per l'unità A a datare dal 17/02/2020 fino al 09/12/1991, ai nominativi di seguito riportati:

a) ..... nato a ..... il ....., debitore per cui è in atto il presente procedimento, a partire dal 17/02/2020 fino al 19/05/1995, data del Rogito notaio Fabrizio rep.116.445 trascritto il 29 Maggio 1995 ai numeri 7.192/5248, mediante il quale allo stesso è pervenuta la quota di 1/3 della p.lla 388 del fg. 35 dai signori ……., e sempre con riferimento al signor …….. fino al 09/12/1991 data della trascrizione n.

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

10766/12370 dell'atto Notaio Fabrizio Antonio in forza del quale lo stesso ha acquistato da ……. i 2/3 dei beni in oggetto.

In funzione di quanto sopra riportato le trascrizioni relative alla provenienza dei beni dell'UNITA' "A "coprono l'arco ventennale.

Verifica copertura catastale storica ventennale dei beni.

La certificazione catastale storica, viene unita alla presente come allegato n.1.

(1.3)

Verifica deposito del certificato di stato civile dell'esecutato

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore, non risultano allegati né lo stato civile né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, pertanto ho provveduto ad acquisire detta documentazione presso l'ufficio anagrafe del comune di Subbiano, dalla lettura della quale risulta che lo stesso è di stato civile libero.

Copia di detta certificazione è unita alla presente come **Allegato 1/a.**

(1.4)

Verifica della completezza della documentazione

Dalla verifica della documentazione risulta che:

-i beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

-con riferimento ai dati catastali, per quanto riguarda gli immobili di cui **all'unità A** corrispondono alle certificazioni,

-con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, la relazione notarile li riporta, pertanto non si procede

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

ad ulteriori ispezioni, mentre per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 15/03/2022, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **allegato 1/c**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 12/02/2020.

Con riferimento alla casistica del disposto i dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., la provenienza non rientra in tale casistica.

QUESITO N° 2

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

Risposta quesito numero 2

Con riferimento **alla prima parte del quesito**, metto in evidenza che sono state sono state depositate in parte, le planimetrie catastali, le certificazioni catastali attuali e gli estratti di mappa catastale, pertanto con riferimento a ciascuna unità ho provveduto ad acquisirle e precisamente.

-UNITA' A Con riferimento ai beni facente parte dell'unità A, ho provveduto ad acquisire:

a) estratto di mappa scala 1:2000, la certificazione catastale attuale, le planimetrie urbane catastali e l'elaborato grafico in scala 1:500, uniti alla presente come **Allegato 1/a**

-a1) planimetrie inerenti l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal comune

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

di Subbiano relativamente all'immobile e precisamente C.E. 5353 del 3 Novembre 1999 per i sub. 4 e 5, unite alla presente come **allegato 2;**

b) Con riferimento alla seconda parte **del quesito,** relativa alla richiesta di acquisizione, di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, dell'ultimo immobile pignorato, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

-copia atto notaio Fabrizio Antonio rep. 116.445 del 19 Maggio 1995 trascritto in data 29 Maggio 1995 ai nn. 7.192/5.24, mediante il quale il signor ..... in regime di separazione dei beni ha acquistato la piena proprietà della quota di 4/6 da ..... , ... , ... della p.lla 388 del fg. 35 di Subbiano, copia di detto atto è unito alla presente come **Allegato 3.**

Dalla visione di detto atto agli articoli 9 e 10 è riportato tra l'altro che tra i signori ..... e ..... corre rapporto di coniugio, e che il signor ..... dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

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 sull'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,

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

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 storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

Risposta quesito n. 3

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che:

a) l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è unito alla presente nella scheda predisposta come **Allegato 4, in cui sono riportate le seguenti note;**

1) Nota di Trascrizione del 16 Febbraio 2020 ai numeri di registro e particolare 2.261/1.625, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di **..... con sede in ..... cod. fisc. .....**, contro ..... nato a ..... il ..... relativamente ai seguenti beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2) Nota di iscrizione del 27 Novembre 2018 ai numeri 19.192/2.612 di formalità derivante da ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca volontaria del 10/02/1999 part. 350 per un importo di euro 82.633,10 a favore della **..... con sede ..... cod. fisc. .....,** contro **.....** nato a ..... il ..... avente per oggetto la p.lla 388 sub. 5, 3 e 6 del fg. 35.

3) Nota di iscrizione del 22 Ottobre 2018 ai numeri 17123/2.295 di formalità derivante da ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

volontaria del 23/10/1998 part. 2.705 per un importo di euro 72.303,97 a favore della **..... con sede ..... cod. fisc. .....,** contro **.....** nato a ..... il ..... avente per oggetto la p.lla 388 sub. 5, 3 e 6 del fg. 35.

4) Nota di Trascrizione del 24 Maggio 2017 ai numeri di registro e particolare 7.830/5356, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di **..... con sede in ..... cod. fisc. .....**, contro ..... nato a ..... il ..... relativamente ai seguenti beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

5) Nota di iscrizione del 30 marzo 2012 ai numeri 4.574/483, di formalità per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo pari ad euro 16.663,55 a favore della **..... con sede in ..... cod. fisc. .....,** contro ..... avente per oggetto tutti i beni della certificazione.

6) Nota di iscrizione del 23 marzo 2012 ai numeri 4.239/433 di formalità derivante da decreto ingiuntivo, per capitale pari ad euro 14.000,00 a favore della **..... con sede in ..... cod. fisc. .....,** contro **.....** nato a ..... il ..... avente per oggetto tutti i beni della certificazione.

7) Nota di iscrizione del 10 Febbraio 1999 ai numeri 2255/350, di formalità per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo pari ad lire 160.000.000,00 a favore della **.....**

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

con sede in ..... cod. fisc. ....., contro ..... avente per oggetto tutti i beni della certificazione.

8) Nota di iscrizione del 23 Ottobre 1998 ai numeri 14508/2705, di formalità per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo pari ad lire 70.000.000,00 a favore della **..... con sede in ..... cod. fisc. .....,** contro ..... avente per oggetto tutti i beni della certificazione.

b) dalla documentazione prodotta, non risultano trascrizioni relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

c) i fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

-gli immobili facenti **parte dell'unità A** censiti al catasto fabbricati del comune di Subbiano nel fg. 35 dalla p.lla 388 in zona definita "Subsistema insediativo consolidato su aree sensibili tipo 1, l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5,** per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico;

d) dalla documentazione prodotta e dalla visione dell'atto di provenienza non risultano servitù;

e) dalla documentazione prodotta e dai sopralluoghi effettuati congiuntamente a personale dell'I.V.G. risulta quanto di seguito,

- l'appartamento a piano primo e secondo censito dal sub. 5 risulta in uso al debitore esecutato sig. …… e del suo nucleo familiare composto

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

dalla figlia …….. e del fratello …… il verbale di sopralluogo è unito alla presente come allegato 5/a,

f) dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risultano esistenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, in quanto il signor ..... è di stato civile libero vedi allegato 1/a;

g) con riferimento ad altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), risulta che;

- non appaiono presenti limitazioni d'uso o quant'altro;
- da informazioni assunte non è presente condominio né il relativo condominio;

h) con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta quesito numero 4

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati non risulta costituito condominio, anche se trattasi di edificio composto da più unità immobiliari.

Con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che:

- risultano a comune a più unità immobiliari il vano scala e gli scarichi, i beni comuni su cui l'immobile ha diritto avranno certamente bisogno di manutenzione straordinaria ed ordinaria e spese per l'uso vedi energia elettrica e pulizia, per un importo stimato di euro 300,00 annue;

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che:

- viste le caratteristiche di costruzione dei fabbricati, vista la mancata costituzione del condominio, non è stata riscontrata l'esistenza di spese straordinarie già deliberate.

Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che:

- non risultano presenti.

Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti non risultano trascrizioni in merito.

QUESITO N° 5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

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 alcune dei suddetti titoli.

Risposta quesito numero 5

Esaminata la documentazione in atti, non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come risulta anche dall'atto di provenienza unito alla presente come allegato **n. 3.**

QUESITO N° 6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

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 o 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;

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

Risposta quesito numero 6

In risposta alla prima parte del quesito, come già verificato si può asserire che come riportato in risposta al quesito numero 3, non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso.

Le formalità che saranno cancellate sono descritte nella scheda delle iscrizioni e trascrizioni, sono otto o meglio due trascrizioni per pignoramento, due iscrizioni per ipoteca legale e Giudiziale, quattro iscrizioni per ipoteca volontaria, di seguito riportate:

1) Nota di Trascrizione del 16 Febbraio 2020 ai numeri di registro e particolare 2.261/1.625, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di **..... con sede in ..... cod. fisc. .....**, contro ..... nato a ..... il ..... relativamente ai seguenti beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2) Nota di iscrizione del 27 Novembre 2018 ai numeri 19.192/2.612 di formalità derivante da ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca volontaria del 10/02/1999 part. 350 per un importo di euro 82.633,10 a favore della **..... con sede ..... cod. fisc. .....,** contro **.....** nato a ..... il ..... avente per oggetto la p.lla 388 sub. 5, 3 e 6 del fg. 35.

3) Nota di iscrizione del 22 Ottobre 2018 ai numeri 17123/2.295 di formalità derivante da ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca volontaria del 23/10/1998 part. 2.705 per un importo di euro 72.303,97 a

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

favore della **..... con sede ..... cod. fisc. .....,** contro **……..** nato a ..... il ..... avente per oggetto la p.lla 388 sub. 5, 3 e 6 del fg. 35.

4) Nota di Trascrizione del 24 Maggio 2017 ai numeri di registro e particolare 7.830/5356 , di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di **..... con sede in ..... cod. fisc. .....**, contro ..... nato a ..... il ..... relativamente ai seguenti beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

5) Nota di iscrizione del 30 marzo 2012 ai numeri 4.574/483, di formalità per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo pari ad euro 16.663,55 a favore della **..... con sede in ..... cod. fisc. .....,** contro ..... avente per oggetto tutti i beni della certificazione .

6) Nota di iscrizione del 23 marzo 2012 ai numeri 4.239/433 di formalità derivante da decreto ingiuntivo, per capitale pari ad euro 14.000,00 a favore della **..... con sede in ..... cod. fisc. .....,** contro **.....** nato a ..... il ..... avente per oggetto tutti i beni della certificazione .

7) Nota di iscrizione del 10 Febbraio 1999 ai numeri 2255/350, di formalità per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo pari ad lire 160.000.000,00 a favore della **.....**

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

con sede in ..... cod. fisc. ....., contro ..... avente per oggetto tutti i beni della certificazione.

8) Nota di iscrizione del 23 Ottobre 1998 ai numeri 14508/2705, di formalità per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo pari ad lire 70.000.000,00 a favore della **..... con sede in ..... cod. fisc. .....,** contro ..... avente per oggetto tutti i beni della certificazione.

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazione che sono i seguenti:

a) costo per la presentazione delle note di cancellazione delle trascrizioni relative agli atti di pignoramento, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 600,00.

b) costo per la presentazione della nota di cancellazione della iscrizioni relative alle ipoteche legali e giudiziali, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 1.200,00

c) costo per la presentazione delle nota di cancellazione della iscrizione relative alle ipoteche volontarie, ammontano a circa euro 300,00.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 2.100,00 salvo verifica.

Come verificato ai punti successivi non appaiono presenti difformità urbanistiche, e non sono presenti neanche difformità catastali, pertanto non vi sono costi per la loro regolarizzazione.

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

QUESITO N° 7

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

Risposta quesito numero 7

La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata con riferimento ad ogni singolo cespite, supportata sia dalla documentazione catastale, unita come **Allegato 2,** e sia dalla documentazione fotografica **Allegato 6,** previa verifica metrica con misure a campione delle unità immobiliari.

Descrizione dei cespiti

CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Subbiano fg. 35 p.lla 388 sub.5 trattasi di appartamento per civile abitazione, con uniti locali ad uso archivio ed ufficio ad uso personale, che si sviluppa al piano primo e secondo, dell'edificio con più unità immobiliari posto in Subbiano via Signorini, con uniti enti a comune per l'accesso

L'unità immobiliare si dispone su due livelli.

A piano primo l'unità con accesso dai beni comuni non censibili, avente

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

accesso dalla scala esterna, e collegata con altra unità a piano terra (non oggetto di pignoramento) si compone di portico ingresso, locale ad uso archivio per l'attività svolta dal sig. ..... , soggiorno, cucina, disimpegno tre camere, un guardaroba, due bagni e quattro terrazze, scala interna di collegamento con il piano primo.

A piano primo l'appartamento si compone di un locale ad uso ufficio personale del signor ..... per l'attività che svolge nell'intero fabbricato.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in parte in muratura di laterizio e parte in cemento armato, solai in latero cemento, pareti esterne con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate, portoncino di ingresso esclusivo in legno, infissi in alluminio con vetro camera, persiane alla fiorentina in legno, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole e coppi dotato di canali di gronda e pluviali in rame.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, dotato di fossa biologica ed allacciato utenza metano ed Enel.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- la scala esterna di accesso è rifinita in cotto, pavimenti in monocottura il bagno in monocottura, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico a comune con caldaia ed elementi radianti, finestre in alluminio, porte interne parte in legno massello e parte tamburate,

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

portoncino di ingresso blindato, sanitari in vitreus china;

L'altezza interna dei locali a piano primo è di metri 2,70, mentre a piano sottotetto l'altezza in gronda è di mt. 2,25 ed al colmo di metri 2,85.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa anche se l'unità abitativa si pone in zona artigianale posta ai limiti del centro abitato di Subbiano le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

L'unità immobiliare confina con: Via Signorini, parti a comune, residua proprietà del subastato, sviluppo casentino, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via Signorini mediante le parti a comune censite dai sub. 3 e 6.

Piazza Vittorio Veneto attraverso il vano scala a comune posto a piano terra.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 6,** e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6/a.**

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisori interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze, il 35% del portico, il 30% della scala interna, il 100% dei locali ad uso archivio ed ufficio personale, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	108,22
L'intera superficie ufficio e archivio è pari a	mq.	21,84

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a		mq.	13,01
30% vano scala		mq.	2,05
25% superficie delle terrazze è pari a		mq.	6,34
35% superficie del portico è pari a		mq.	7,91
	Sommano	mq.	159,37

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 159,37.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Subbiano : **Foglio 35 Particella 388, sub. 5** appartamento, categoria A/2 Classe 2 vani 7,5 rendita euro 445,44, Via Signorini snc piano 1-2, in carico a **.....** nato a ..... il ..... C.F. ..... proprietario per l'intero.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal signor ..... .

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 1/b.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale e dal titolo di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni che sono i resedi distinti dai sub. 3 e 6, della p.lla 388 del fg. 35, censiti al catasto fabbricati come beni comuni non censibili, nell'elaborato planimetrico in scala 1:500.

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

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

difformità:

a) **se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
b) **se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
c) **se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.**

Risposta quesito numero 8

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta quanto di seguito riportato.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

QUESITO N° 9

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

Risposta quesito numero 9

Le operazioni di aggiornamento catastale non sono state eseguite per le seguenti motivazioni.

a) La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

QUESITO N° 10

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

Risposta quesito numero 10.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.

I fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

-gli immobili facenti **parte dell'unità A** censiti al catasto fabbricati del comune di Subbiano nel fg. 35 dalla p.lla 388 in zona definita "Subsistema insediativo consolidato su aree sensibili tipo 1, l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5,** per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

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 di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46 comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28 Febbraio 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

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

istanze di condono, indicando se 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta quesito numero 11

Esaminato l'atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso il Comune di Subbiano risulta quanto di seguito.

L'edificio su cui ricadono le due unità immobiliari è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

- concessione edilizia n. 478/08, con successiva variante n. D.I.A. 0190 del 5/9/1998,
- concessione edilizia gratuita n.5353 del 23/11/1999 per variante in corso alla c.e. 478/08; stralcio degli elaborati è unito alla presente come allegato 7.

  L'edificio è stato dichiarato agibile ed abitabile, con permesso n.43 del 1998, unito alla presente come allegato n. 7/a.

Eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta quanto di seguito.

Gli immobili risultano conformi alla normativa urbanistica.

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8329fd950e9

QUESITO N°12

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

Risposta quesito numero 12

Eseguiti i dovuti sopralluoghi assunte informazioni posso asserire quanto di seguito.

Con riferimento all'appartamento, posto in via Signorini n.99, come risulta dai sopralluoghi effettuati, dalle informazioni assunte dal signor ..... e dagli accertamenti eseguiti presso l'anagrafe del comune di Subbiano, lo stesso risulta abitato, ed è tenuto in uso dal signor dal signor ..... , il tutto come risulta dai certificati di residenza uniti alla presente come allegato n. 8.

QUESITO N° 13

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8329fd950e9

il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Risposta quesito numero 13

In relazione al quesito, si fa presente che:

- il signor ..... è residente nel comune di Subbiano Via Signorini n.99, ed è di stato civile libero il tutto come risulta dal certificato di stato civile unito alla presente come **allegato numero 1/a.**

QUESITO N° 14

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

Risposta quesito numero 14

In relazione al quesito, si fa presente che:

- non risulta tale casistica in quanto il signor ..... è di stato civile libero.

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.

Risposta quesito numero 15

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

Con riferimento all'immobile oggetto del procedimento si fa presente che trattasi di unità immobiliare, oggetto di nuova costruzione dichiarata abitabile nel 1998 .

Le caratteristiche degli impianti presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione di quel periodo, sono in buono stato, l'impianto elettrico è dotato di quadri generali.

Occorre ricordare che il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati.

Mentre per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore, e questa è la casistica nella quale rientrano gli edifici in oggetto.

Per questi impianti se manca la documentazione è possibile farsi rilasciare, previa verifica tecnica, una dichiarazione di rispondenza (emessa ai sensi del D.M. 37/2008) che sostituisce in tutto quella di conformità, con un costo presumibile di euro 350,00 circa per unità immobiliare.

Nel nostro caso le certificazioni degli impianti sono unite all'abitabilità e pertanto non vi sono costi.

QUESITO N° 16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in…., identificato…., con terreno ubicato in…., identificato….., ecc.);

Risposta quesito numero 16

Visti i beni oggetto della vendita, viste le relative destinazioni, viste le caratteristiche e le modalità di accesso di ciascun bene si procederà alla formazione **di un lotto unico**, che comprende l'intera quota della **piena proprietà** spettante a ..... relativamente all'appartamento posto al paino primo e secondo, con la quota di comproprietà non definita dei beni comuni non censibili accesso e resede, facenti parte dell'immobile posto in Subbiano, via Luca Signorini n. 99.

LOTTO UNICO

Il lotto unico è composto dall'appartamento posto in Subbiano via Signorini n.99, facente parte di edificio su cui insistono più unità

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf6675a621bbf8328fd950e9

immobiliari, di cui il signor ..... risulta proprietario per l'intera quota di piena proprietà, descritto come cespite n. 1 in risposta al quesito 7, con le relative quote di comproprietà dei beni comuni non censibili.

Descrizione dei cespiti

<u>CESPITE NUMERO 1:</u> catasto fabbricati Comune di Subbiano fg. 35 p.lla 388 sub.5 trattasi di appartamento per civile abitazione, con uniti locali ad uso archivio ed ufficio ad uso personale, che si sviluppa al piano primo e secondo, dell'edificio con più unità immobiliari posto in Subbiano via Signorini, con uniti enti a comune per l'accesso

L'unità immobiliare si dispone su due livelli.

A piano primo l'unità con accesso dai beni comuni non censibili, avente accesso dalla scala esterna, e collegata con altra unità a piano terra(non oggetto di pignoramento) si compone di portico ingresso, locale ad uso archivio per l'attività svolta dal sig. ..... , soggiorno, cucina, disimpegno tre camere, un guardaroba, due bagni e quattro terrazze, scala interna di collegamento con il piano primo.

A piano primo l'appartamento si compone di un locale ad uso ufficio personale del signor ..... per l'attività che svolge nell'intero fabbricato.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in parte in muratura di laterizio e parte in cemento armato, solai in latero cemento, pareti esterne con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate, portoncino di ingresso esclusivo in legno, infissi in alluminio con vetro camera, persiane alla fiorentina in legno, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

e coppi dotato di canali di gronda e pluviali in rame.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, dotato di fossa biologica ed allacciato utenza metano ed Enel.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- la scala esterna di accesso è rifinita in cotto, pavimenti in monocottura il bagno in monocottura, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico a comune con caldaia ed elementi radianti, finestre in alluminio, porte interne parte in legno massello e parte tamburate, portoncino di ingresso blindato, sanitari in vitreus china;

L'altezza interna dei locali a piano primo è di metri 2,70, mentre a piano sottotetto l'altezza in gronda è di mt. 2,25 ed al colmo di metri 2,85.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa anche se l'unità abitativa si pone in zona artigianale posta ai limiti del centro abitato di Subbiano le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

L'unità immobiliare confina con: Via Signorini, parti a comune, residua proprietà del subastato, sviluppo casentino, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via Signorini mediante le parti a comune censite dai sub. 3 e 6.

Piazza Vittorio Veneto attraverso il vano scala a comune posto a piano terra.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 6,** e dalle fotografie unite alla presente come

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

Allegato 6/a.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisori interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze, il 35% del portico, il 30% della scala interna, il 100% dei locali ad uso archivio ed ufficio personale, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	108,22
L'intera superficie ufficio e archivio è pari a	mq.	21,84
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	13,01
30% vano scala	mq.	2,05
25% superficie delle terrazze è pari a	mq.	6,34
35% superficie del portico è pari a	mq.	7,91
Sommano	mq.	159,37

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 159,37.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Subbiano: **Foglio 35 Particella 388, sub. 5** appartamento, categoria A/2 Classe 2 vani 7,5 rendita euro 445,44, Via Signorini snc piano 1-2, in carico a **.....** nato a ..... il ..... C.F. ..... proprietario per l'intero.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal signor ..... .

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 1/b.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale e dal titolo di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni che sono i resedi distinti dai sub. 3 e 6, della p.lla 388 del fg. 35, censiti al catasto fabbricati come beni comuni non censibili, nell'elaborato planimetrico in scala 1:500.

QUESITO N° 17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e 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 cassa 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 (previ rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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,

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta quesito numero 17.

La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari di stima determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 9** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica e la conformità degli impianti.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il primo lotto è formato dal cespite 1 oltre ai diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili, facenti parte dell'edificio posto in Subbiano via Signorini n. 99, di cui il signor ..... è proprietario per l'intero.

Stima per comparazione

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

a) per l'OMI detti valori per abitazione economica in condizione normale sono:

- per le abitazioni civili da euro 1050 min. ad euro 1.250 max.;

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in condizione normale variano:

- per le abitazioni civili da euro 860 min. ad euro 910 max.;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato in merito alle condizioni dell'immobile si assumono i seguenti valori unitari:

- per l'abitazione euro 1.000,00;

Determinazione valore lotto unico

Cespite 1 sup. com. mq. 159,37 x € 1.000,00 a mq = euro 159.370,00

Sommano euro 159.370,00

Il valore dell'intera quota di proprietà del lotto unico determinato con stima comparativa è pari ad euro 159.370,00.

Valore dell'intero del lotto unico depurato del 20%

Valore lotto = euro 159.370,00 x 0,80 = euro 127.496,00

Il valore del lotto unico arrotondato è pari ad euro 127.496,00, questo per l'intera proprietà.

La **descrizione finale sintetica** relativa **al lotto unico** è unita alla presente come **Allegato 10,** la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 11**.

Quesito n° 18

Se l'immobile è pignorato solo **pro-quota:**

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8329fd950e9

formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. **In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate;** in caso di terreni, proponga 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;

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

Risposta quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

-l'unità immobiliare è pignorate per l'intera quota di proprietà.

QUESITO N° 19

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

Risposta quesito numero 19

In relazione ai cespiti subastati, si fa presente che trattasi di diritto di piena proprietà.

Quesito n° 20

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

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

Risposta quesito numero 20

Come riportato nella perizia, non rientrano nella casistica del quesito n. 20.

ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE

Con riferimento al recapito telefonico del debitore, faccio presente che in sede di sopralluogo congiunto con il personale dell'I.V.G. il signor ..... mi ha conferito il suo recapito telefonico che è il seguente: **339/1928121.**

Inoltre ho provveduto ad inviare comunicazione e copia della perizia alle parti a mezzo di comunicazioni per posta elettronica.

1) Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com;

Allegato 12;

2) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore ……. Avv. ……. pec: ……@.....

3) Ricevuta di invio tramite raccomandata della perizia al debitore ..... pec: ……@.....ed all'Avv. …….. pec: ……@.....;

Allegato 12.

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

Subbiano lì 05/04/2022

L'esperto

Geometra Bartolini Luca

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9

Si allega alla presente:

Allegato **1** Certificazione storica catastale;

Allegato **1/a** Certificazione di stato civile;

Allegato **1/b** Certificazione catastale;

Allegato **1/c** Ispezioni Ipotecarie al 15/03/2022

Allegato **2** Ultimi titolo edilizio;

Allegato **3** Titolo di provenienza;

Allegato **4** Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni;

Allegato **4** Stralcio norme ed estratti di R.U.;

Allegato **5** n.t.a. e norme di r.u;

Allegato **5/a** verbale di sopralluogo I.V.G.;

Allegato **6** planimetria di rilievo;

Allegato **6/a** Documentazione Fotografica;

Allegato **7** Stralcio elaborati CE. 5353;

Allegato **7/a** permesso di agibilità;

Allegato **8** certificato di residenza;

Allegato **9** Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare;

Allegato **10** Descrizione finale sintetica lotto unico;

Allegato **11** Perizia in forma anonima;

Allegato **12** Ricevute invio perizia.

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767cdc5eebf675a621bbf8328fd950e9