TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N° 208/2020

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

Giudice Istruttore: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

C.T.U.: Geom. Remo Adelmo Gherardi

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ALLEGATO M - Relazione anonima nel rispetto della normativa sulla privacy (doc. n. 01)

Sansepolcro, 02/08/2023

Il CTU

Remo Adelmo Gherardi – Geometra

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

RELAZIONE DEL C.T.U.

Lo scrivente Geom. Remo Adelmo Gherardi, con Studio in Sansepolcro (AR) Via del Prucino n° 18, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo al n° 430, incaricato dalla Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione in data 16/04/2023 quale esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, dopo avere effettuato gli accessi presso i competenti uffici per acquisire la documentazione edilizia, essere in possesso della documentazione catastale e delle visure ipo-catastali, avere effettuato il sopraluogo in data 10 maggio 2023 ed avere acquisito i necessari elementi per rispondere in maniera esauriente all'incarico conferitogli, riferisce quanto segue.

Il sottoscritto C.T.U. premette che, come da disposizione della Signora Giudice, al fine di acquisire mediante modulo appositamente predisposto numero di recapito telefonico fisso e/o cellulare e indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarebbe stato trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne fosse già in possesso), ha ottemperato a tale disposizione facendo richiesta agli esecutati mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno n° XXXX spedita dall'ufficio postale di XXXX in data 28/04/2023.

In data 22 giugno 2023 il sottoscritto ha ricevuto dal servizio postale la busta a suo tempo spedita che non è stata ritirata dagli esecutati; i dati richiesti pertanto non sono stati ottenuti.

Preso atto dei quesiti promossi dalla Giudice, qui di seguito riportati

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

punto per punto, risponde agli stessi nel medesimo ordine con il quale sono stati formulati.

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 a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

*-se sussista o meno **la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:** qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli*

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c. l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

Risposta

Nella documentazione scaricata dal sottoscritto dal fascicolo nella Cancelleria Telematica non sono compresi l'estratto del catasto, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sottoscritto pertanto ha provveduto a reperire presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Arezzo: gli estratti di mappa del catasto dei terreni di tutte le particelle oggetto del pignoramento; le planimetrie di accatastamento delle due unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati, l'elaborato planimetrico della particella XXXX del foglio XXXX

(vedi allegato "A")

Il sottoscritto inoltre ha effettuate le visure delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

(vedi allegato "D")

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

In relazione alla verifica della completezza della documentazione, il sottoscritto tecnico incaricato ha verificato la corretta ed esatta individuazione dei beni immobili pignorati in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dal registri immobiliari.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento; in quest'ultimo sono riportati in forma meno estesa che nella visura catastale ma comunque sufficienti per individuare i beni pignorati.

Dalla verifica effettuata relativa alle note di trascrizione e ai titoli di trasferimento, in particolare dal titolo di provenienza, risulta che è stato a suo tempo stipulato un atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Terranuova Bracciolini trascritto nei RR.II. di Arezzo in data XXXX al n. XXXX reg. gen. e al n. XXXX reg. part. derivante da atto autenticato dal Notaio XXXX di XXXX in data XXXX rep. n. XXXX, debitamente registrato.

Con tale atto unilaterale d'obbligo la Società XXXX. si impegnava per sé e per i suoi aventi causa a realizzare le opere di sistemazione ambientale di seguito elencate, funzionali al corretto inserimento urbanistico nel contesto esistente, in conformità al relativo progetto allegato alla concessione edilizia, agli atti del Comune: a) sistemazione del XXXX nel tratto prospiciente al fabbricato XXXX con messa in sicurezza della strada comunale; b) opere di bonifica del versante ad ovest del fabbricato con realizzazione di trincee drenanti; c) sistemazione colturale con messa a dimora di essenze arboree nelle aree di proprietà sul versante ovest. Si impegnava altresì per i suoi aventi causa ad effettuare periodici interventi di manutenzione per

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

garantire l'efficienza delle opere di sistemazione ambientale descritte in precedenza per i venti anni successivi alla stipula della presente convenzione. Si impegnava per i suoi aventi causa ad assoggettarsi, in caso di inadempienza agli obblighi di cui al presente atto d'obbligo all'applicazione di una sanzione convenzionale pari a euro 0,52 al mq. della superficie di pertinenza e dalla diffida da parte del Comune ad eseguire i lavori entro il termine stabilito dall'Ufficio Comunale competente e comunque non superiore a 180 giorni. Decorso tale termine in assenza dell'adempimento le somme a garanzia sarebbero state incamerate dal Comune che era autorizzato sino da allora a provvedere direttamente.

La scrittura privata autentica è stata stipulata in data XXXX e pertanto l'atto d'obbligo scade il XXXX

Quanto stabilito nell'atto d'obbligo resterà a carico dell'acquirente.

(vedi allegato "D")

Nel titolo di provenienza è altresì riportato che per il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in esame è stato redatto il regolamento di condominio e il calcolo dei valori millesimali come in dettaglio descritto nella risposta al successivo quesito n° 4).

(vedi allegato "C")

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; sussiste, inoltre, la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

(vedi allegato "D")

Quesito n° 2). *Integri la documentazione eventualmente mancante,*

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato

Risposta

Le planimetrie catastali delle due unità immobiliari rappresentate al catasto dei fabbricati nel foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX (appartamento) e subalterno 16 (posto auto scoperto) sono state acquisite dal sottoscritto dall'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati, Ufficio Provinciale di Arezzo, in data XXXX con le visure catastali storiche e l'elaborato planimetrico

Si allega alla presente relazione copia della planimetria allegata al progetto di cui al permesso di costruire n° XXXX.

Le copie delle note di trascrizione dei titoli di provenienza ai debitori degli immobili sono state acquisite alla documentazione allegata alla presente relazione.

(vedi allegati "A" e "B")

Quesito n° 3). *rediga elenco delle* ***iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*** *(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene* ***(descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese)*** *ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatora dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di*

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazione d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità

Risposta

Riferimenti:

Immobile n° 1 (piena proprietà per l'intero – 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni): in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Via XXXX n° XXXX, censito al catasto dei fabbricati nel foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX

Immobile n° 2 (piena proprietà per l'intero – 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni): in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Via XXXX n° XXXX, censito al catasto dei fabbricati nel foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX

Immobile n° 3 (piena proprietà per la quota pari a 1/15, 1/30 ciascuno in regime di comunione legale dei beni): in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Via XXXX censito al catasto dei terreni nel foglio XXXX particella XXXX;

Immobile n° 4 (piena proprietà per la quota pari a 1/14, 1/28 ciascuno in regime di comunione legale dei beni): in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Via XXXX, censito al catasto dei terreni nel foglio XXXX particella XXXX;

Immobile n° 5 (piena proprietà per la quota pari a 1/14, 1/28 ciascuno in regime di comunione legale dei beni): in Comune di

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

Terranuova Bracciolini (AR) Via XXXX, censito al catasto dei terreni nel foglio XXXX particella XXXX;

Immobile n° 6 (piena proprietà per la quota pari a 1/14, 1/28 ciascuno in regime di comunione legale dei beni): in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Via XXXX, censito al catasto dei terreni nel foglio XXXX particella XXXX;

-iscrizione contro del XXXX - reg. part. XXXX reg. gen. XXXX, Pubblico Ufficiale XXXX rep. XXXX del XXXX

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore di: XXXX con sede in XXXX Piazza XXXX 26, domicilio ipotecario eletto: XXXX e contro: XXXX nato ad XXXX il XXXX e XXXX nata a XXXX il XXXX, residenti a XXXX Via XXXX n° XXXX per euro 450.000,00 di cui euro 300.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 25 anni;

-iscrizione contro del XXXX- reg. part. XXXX reg. gen. XXXX, Pubblico Ufficiale XXXX rep. XXXX del XXXX, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di XXXX nata a XXXX il XXXX con domicilio ipotecario eletto a XXXX Piazza XXXX (Avv. XXXX) contro XXXX nata a XXXX il XXXX, per capitale euro 9.889,22, interessi euro 121,52, totale euro 20.000,00.

-iscrizione contro del XXXX – reg. part. XXXX reg. gen. XXXX. Pubblico Ufficiale XXXX rep. XXXX del XXXX, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di XXXX con sede in XXXX, domicilio ipotecario

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

eletto in XXXX , per euro 222.126,28 di cui euro 111.063,14 di capitale, contro XXXX nata a XXXX il XXXX.

-trascrizione contro del XXXX – reg. part. XXXX reg. gen. XXXX Pubblico Ufficiale XXXX rep. XXXX del XXXX, atto esecutivo o cautelare –verbale di pignoramento immobili, a favore di XXXX contro XXXX nato ad XXXX il XXXX e XXXX nata a XXXX il XXXX (annotazioni: inefficacia parziale annotazione presentata il XXXX reg. part. XXXX reg. gen. XXXX);

-trascrizione contro del XXXX – reg. part. XXXX reg. gen. XXXX, Pubblico Ufficiale XXXX rep. XXXX del XXXX, derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore di XXXX con sede in XXXX , contro XXXX nato ad XXXX il XXXX e XXXX nata a XXXX il XXXX.

La situazione è aggiornata al 31 luglio 2023; in tale data infatti il sottoscritto ha verificato che non esistono variazioni rispetto alle ispezioni ipotecarie effettuate nel mese di maggio del corrente anno e allegate alla presente relazione.

(vedi allegato "D")

Sui beni pignorati non risultano esistere vincoli artistici e altri vincoli menzionati nel quesito.

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 strordinarie già*

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta

L'amministratore del condominio del fabbricato in esame, denominato XXXX, è XXXX con sede in XXXX Via XXXX n° XXXX

Il sottoscritto CTU ha reperito presso l'amministratore copia del regolamento di condominio (e pertanto per le unità immobiliari di proprietà degli esecutati esistono i vincoli e gli oneri stabiliti nel regolamento) e altra documentazione dalla quale, alla data del 26 luglio 2023, risulta quanto in appresso:

a) le tabelle millesimali, redatte dal Geom. XXXX di XXXX nel marzo del 2022, sono state approvate all'unanimità dei condomini presenti con verbale di assemblea straordinaria il data XXXX. All'assemblea è presente anche il Geom. XXXX il quale spiega che per i 3 immobili gestiti dal Tribunale i millesimi sono stati calcolati senza poterli visionare per cui al momento che gli immobili stessi saranno venduti potranno essere aggiustati i millesimi da parte del tecnico.

b) dal bilancio consuntivo individuale, esercizio ordinario XXXX-2022, periodo XXXX, XXXX **e XXXX risultano debitori per il saldo complessivo di euro 4.547,36; tale importo si detrae dalla valutazione degli immobili.**

c) dal bilancio preventivo individuale, esercizio straordinario XXXX, periodo XXXX, **le spese straordinarie a carico di XXXX e XXXXna**

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

ammontano ad euro XXXX; tale importo si detrae dalla valutazione degli immobili.

d) dal verbale di assemblea straordinaria del XXXX, al punto 3°, si richiede che venga ricollegato il depuratore attraverso l'intervento dell'idraulico di fiducia del condominio; si approva il preventivo per il trattamento delle acque da parte della ditta Idealclima per l'importo annuale di euro 1.338,48 (importo inserito nel bilancio preventivo gestione ordinaria XXXX), si approva il ripristino dell'intonaco distaccato per l'importo previsto di circa 2000,00/2.500,00 euro (importo che verrà inserito nel bilancio preventivo gestione ordinaria)

(vedi allegato "H")

La somma degli importi sopra preventivati (1.338,48+2.500,00 circa) è pari ad euro 3.838,48 circa. Con riferimento alla tabella "A" della proprietà generale del condominio agli esecutati dovranno essere addebitati 112,78 millesimi, cioè euro 432,90; tale importo si detrae dalla valutazione degli immobili.

La somma totale del debito condominiale ammonta pertanto a euro 5.350,33 che resta a carico dell'acquirente.

Il regolamento di condominio relativo al fabbricato è stato anche allegato sotto la lettera "A" all'atto ricevuto dal Notaio XXXX di XXXX in data XXXX, rep. n. XXXX, registrato a XXXX in data XXXX al n. XXXX, serie XXXX e trascritto nei RR.II. di XXXX in data XXXX ai nn. XXXX, come riportato nel titolo di provenienza degli immobili agli esecutati (atto di compravendita a rogito Notaio XXXX di XXXX rep. n. XXXX)

Dal calcolo dei valori millesimali, approvato nell'assemblea

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

condominiale del XXXX, relativamente alle porzioni di fabbricato di proprietà di XXXX e XXXX, risulta che:

-tabella “A” proprietà generale, millesimi 112,78;

-tabella “B”, proprietà corridoio comune millesimi 113,20;

-tabella “C”, propietà resede a comune millesimi 73,10;

-tabella “D”, proprietà tetto a comune sopra corridoio, quota proporzione 45%, millesimi 113,20;

-tabella “D”, proprietà tetto a comune sopra corridoio, quota proporzione 55%, millesimi 241,39.

(vedi allegato H)

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;*

Risposta

Non risulta l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili e pertanto non sussistono oneri di affrancazione o riscatto.

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o usi civili; non risulta esserci stata affrancazione da tali pesi e di conseguenza il diritto sul bene del debitore pignorato non è di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n° 6). *Riferisca sull’esistenza di formalità, vincoli e oneri che*

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifiche presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

-gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

-gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

-le iscrizioni;

-i pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

-le difformità urbanistico-catastali.

Risposta

Le formalità non opponibili all'acquirente sono elencate in risposta al quesito n. 3).

Si precisa che, da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di XXXX, Servizio Pubblicità Immobiliare, non è possibile quantificare l'esatto importo necessario per la cancellazione delle formalità, in

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

quanto l'esatta cifra viene calcolata dall'Ufficio preposto con la presentazione della Nota di Cancellazione.

Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione, alla data odierna, potrebbero essere:

-per le iscrizioni di ipoteca volontaria nascenti da concessione a garanzia di mutuo fondiario 35,00 euro a nota;

-per la trascrizione dell'atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili 294,00 euro

Nel caso in esame il costo fisso complessivo per la cancellazione delle formalità potrebbe essere 693,00 euro circa

***Quesito n° 7). descriva l'immobile pignorato**, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.*

Risposta

Paragrafo A: Immobile n° 1 (Appartamento di civile abitazione)

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, XXXX, Via XXXX n° XXXX (in catasto Frazione XXXX snc), interno e scala non indicati.

L'edificio del quale fa parte l'appartamento è stato costruito negli anni 1941-1942 con destinazione a XXXX, nell'anno 2009 è stato interessato da un intervento di ristrutturazione generale con variazione di destinazione d'uso a residenziale.

L'intero fabbricato, con l'area scoperta di pertinenza annessa, è rappresentato al catasto dei terreni nel foglio XXXX con la particella XXXX della superficie di mq. 4.113.

Il resede di pertinenza del fabbricato è dotato di due accessi, (ciascuno pedonale e carrabile) da Via XXXX; uno a sinistra e l'altro a destra per chi guarda l'edificio dalla strada.

Gli accessi sono privi di cancelli e il resede è privo di recinzione.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati da due scale interne ed è composto da cucina, ripostiglio e corte scoperta al piano terra, da camera, disimpegno, sala e due bagni al piano primo; da due soppalchi e guardaroba al piano secondo (soppalco).

Caratteristiche distributive: la forma geometrica è rettangolare; la distribuzione planimetrica semplice.

Caratteristiche strutturali: fondazioni originarie consolidate con doppia cordolatura (interno-esterno) in cemento armato nella fase dell'intervento di ristrutturazione; struttura portante verticale costituita muratura di mattoni pieni spessore due teste rifinita con intonaco

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

armato con rete in fibra di vetro; solaio originario consolidato con massetto di calcestruzzo alleggerito armato con rete elettrosaldata; solaio intermedio e soppalchi con struttura in acciaio e lamiera grecata; solaio di copertura centrale a volta in laterocemento consolidato con calcestruzzo alleggerito armato con rete elettrosaldata.

Caratteristiche interne: pareti e soffitti rifiniti con intonaco al civile e soprastante tinteggiatura; pavimenti in resina, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno laccato.

Tutte le finiture sono state realizzate con materiali di buona qualità.

Caratteristiche esterne: facciate rifinite con intonaco e soprastante tinteggiatura isolate acusticamente mediante installazione di pannelli fonoisolanti in fibra mineralizzata di legno dello spessore di cm. 2 sui due lati della muratura esistente e sulle pavimentazioni di confine; infissi in metallo e vetri doppi.

L'unità immobiliare è completa di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e impianto fogniario (per la descrizione più in dettaglio si rimanda alla risposta al successivo quesito n° 15 della presente relazione)

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è nel complesso buono; la tinteggiatura delle facciate, in alcune parti e soprattutto nella fascia bassa a contatto con il piano di campagna, risulta trascurata.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è buono. L'esposizione sufficiente.

Ai fini valutativi è stata considerata la superficie commerciale,

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

calcolata, per quanto possibile, con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame si hanno le superfici lorde come in appresso indicate.

Piano terra: mq. 53 (cucina, ripostiglio e scala), mq. 53 (corte scoperta). Piano primo: mq. 115 (camera, bagni, disimpegno, soggiorno). Piano secondo (piano soppalco) mq. 56 (soppalchi e guardaroba).

Le superfici sono arrotondate all’unità e sono state calcolate nella planimetria di accatastamento; nel posto sono state prese alcune misurazioni di controllo.

I locali al piano terra hanno altezza utile interna di ml. 3.10; quelli al piano primo variabile dalla minima di ml. 2.80 alla massima di ml. 6.40; quelli al piano secondo (soppalco) variabile dalla minima di ml. 1.80 alla massima di ml. 3.30.

L’unità immobiliare confina con resede comune, spazi comuni, XXXXXXXX, salvo altri o più veri.

E’ censita al catasto dei fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particella XXXX subalterno XXXX, Frazione XXXX snc, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5, rendita euro 662,36, dati di superficie: totale mq. 217, totale escluse aree scoperte mq. 212, con diritto ai beni comuni non censibili rappresentati al catasto dei fabbricati nel foglio XXXX con la particella

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbbaeb0df9b7

XXXX subalterno XXXX (resede a comune al piano terra a tutti i subalterni della particella XXXX e alla particella XXXX) e subalterno XXXX (corridoio-disimpegno a comune al piano terra)

Intestazione: XXXX nato ad XXXX il XXXX diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX eXXXX diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX.

L'accesso all'immobile avviene dal corridoio comune al piano terra (subalterno XXXX della particella XXXX).

(vedi allegati "A" e "E")

Paragrafo B: Immobile n° 2 (Posto auto scoperto)

Piena proprietà di posto auto scoperto ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Frazione XXXX, Via XXXX (in catasto Frazione XXXX)

Trattasi di posto auto al piano terra sotto un pergolato realizzato con struttura leggera in legno ubicato nel retro del fabbricato.

L'unità immobiliare ha accesso pedonale e carrabile dal resede comune di pertinenza del fabbricato rappresentato dal subalterno XXXX della particella XXXX del foglio XXXX (bene comune non censibile comune a tutti i subalterni della particella XXXX e alla particella XXXX).

Caratteristiche distributive: la configurazione planimetria dell'unità immobiliare è pressochè di forma quadrata.

Caratteristiche: pavimentazione costituita da materiale inerte di appropriata granulometria.

Stato di manutenzione ed esposizione: normali

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Il calcolo della superficie commerciale e la misurazione sono state determinate ai sensi del DPR n. 138/98.

La superficie dell'unità immobiliare è mq. 25.

La superficie è arrotondata all'unità ed è stata calcolata nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare confina con: resede comune, XXXXXX, salvo altri o più veri.

L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particella XXXX subalterno XXXX, Frazione XXXX, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 25, rendita euro 46,48, dati di superficie totale mq. 25, con diritto al bene comune non censibile rappresentato al catasto dei fabbricati nel foglio XXXX con la particella XXXX subalterno XXXX (bene comune non censibile al piano terra a tutti i subalterni della particella XXXX e alla particella XXXX)

Intestazione: XXXX nato ad XXXX il XXXX diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX e XXXX diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX.

(vedi allegato "A" e "E")

Paragrafo C: Immobile n° 3 (Area)

Diritti di comproprietà pari a 1/14 di un'area della superficie catastale di mq. 8.920, ubicata in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Frazione XXXX Via XXXX, adibita a giardino pertinenziale a tutte le unità ricomprese nel complesso immobiliare della XXXX posta nelle immediate vicinanze della stessa, a confine con il lotto sul quale è

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

stato costruito il fabbricato residenziale già citato in precedenza.

L'accesso all'area, sia pedonale sia carrabile, avviene dal resede di pertinenza del fabbricato, rappresentato dal subalterno XXXX della particella XXXX del foglio XXXX.

Ne consegue che, di fatto, il resede pertinenziale dell'edificio è gravato da servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'area sopracitata.

La configurazione planimetria è trapezoidale, la giacitura inclinata.

Confini: particella XXXX, XXXXXX, salvo altri o più veri.

L'area è censita al catasto dei terreni del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particelle:

- XXXX, superficie mq. 7.800, seminativo arborato di classe 3, RD euro 40,28, RA euro 20,14;
- XXXX, superficie mq. 1.120, seminativo di classe 4, RD euro 2,02, RA euro 1,74.

Di detta area gli esecutati XXXX e XXXX risultano intestati del diritto di proprietà per la quota di 1/28 ciascuno in comunione dei beni

(vedi allegati "A" e "E")

Paragrafo D: Immobile n° 4 (Area)

Diritti di comproprietà pari a 1/14 di un'area della superficie catastale di mq. 865, ubicata in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Frazione XXXX Via XXXX, adibita a giardino pertinenziale a tutte le unità ricomprese nel complesso immobiliare della XXXX, posta nelle immediate vicinanze della stessa, a confine con Via XXXX, XXXXXX, salvo altri o più veri.

L'accesso al terreno, sia pedonale sia carrabile, avviene da Via

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

XXXX, attraverso la particella XXXX del foglio XXXX. Da quanto detto consegue che la particella XXXX del foglio XXXX è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore del terreno in esame.

La configurazione planimetria è pressochè rettangolare, la giacitura pianeggiante.

L'area è censita al catasto dei terreni del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX particella XXXX, superficie mq. 865, seminativo arborato di classe 5, RD euro 0,67, RA euro 0,67.

Di detta area gli esecutati XXXX e XXXX risultano intestati del diritto di proprietà per la quota di 1/28 ciascuno in comunione dei beni

(vedi allegato "A" e "E")

Paragrafo E: Immobile n° 5 (Area)

Diritti di comproprietà pari a 1/15 di un'area della superficie catastale di mq. 1.490, ubicata in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Frazione XXXX Via XXXX, adibita a giardino pertinenziale a tutte le unità ricomprese nel complesso immobiliare della XXXX posta nelle immediate vicinanze della stessa, lungo la Strada di XXXX, fronteggiante il fabbricato residenziale del quale fanno parte le porzioni immobiliari già descritte ai precedenti paragrafi A) e B).

L'accesso al terreno, sia pedonale sia carrabile, avviene dalla strada di XXXX.

La forma è triangolare, la giacitura pianeggiante.

Confini: strada di XXXX, XXXXXX, salvo altri o più veri.

Il terreno è censito al catasto dei terreni del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particella XXXX, superficie mq.

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

1.490, seminativo arborato di classe 3, RD euro 7,70, RA euro 3,85.

Di detta area gli esecutati XXXX e XXXX risultano intestati del diritto di proprietà per la quota di 1/30 ciascuno in comunione dei beni

(vedi allegati "A" e "E")

Nel titolo di provenienza delle unità immobiliari descritte ai superiori paragrafi A), B), C), D), E) non è riportata la titolarità dei debitori di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

Superficie commerciale.

Il D.P.R. n° 138/1998 stabilisce che la superficie commerciale di un appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Calcolo della superficie commerciale.

Piano e/o destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Piano terra - corte scoperta	53	0,10	5,30
Piano terra -			

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

appartamento	53	1,00	53,00
Piano primo - appartamento	115	1,00	115,00
Piano secondo -soppalco	56	0,40	22,40
Piano terra - posto auto scoperto	25	0,20	5,00
Piano terra – area pertinenziale del fabbricato di mq. 9.785 (quota di comproprietà pari a 1/14)	698,93	0,0001	0,07
Piano terra – area pertinenziale del fabbricato di mq. 1.490 (quaota di comproprietà pari a 1/15)	99,33	0,0001	0,009
Totale			**200,78**

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Quesito n° 8). *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

-se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

-se i dati indicati in pignoramento, ancorchè erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

-se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta

Si può affermare che esiste la conformità tra la descrizione attuale dei beni immobili pignorati e quella contenuta nel pignoramento.

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

Risposta

Le due unità immobiliari facenti parte del fabbricato residenziale (appartamento e posto auto scoperto) risultano accatastate all'Ufficio Provinciale del Territorio di Arezzo.

L'accatastamento del posto auto scoperto è corretto; quello dell'unità abitativa non è conforme allo stato esistente per i motivi riportati nella

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

risposta data al successivo quesito 9) della presente relazione. Si ritiene corretto presentare la denuncia di variazione al catasto dei fabbricati per l'aggiornamento della planimetria catastale al momento della richiesta di sanatoria da presentare al Comune.

Per l'aggiornamento catastale sopradetto si indica il costo di 600,00 euro circa.

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

Risposta

L'utilizzazione prevista del fabbricato è di tipo residenziale.

L'edificio è di antica costruzione. Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Terranuova Bracciolini, nell'analisi del sistema insediativo di matrice storica, il fabbbricato è schedato al n° XXXX "edificio residenziale".

Dal certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni, rilasciato dal Comune in data XXXX, risulta che:

-la particella XXXX del foglio XXXX è compresa in zona omogenea agricola sottozona E8 +Anpil area delle Balze+fascia di rispetto stradale;

-le particelle XXXX del foglio XXXX risltano ubicate in zona omogenea agricola sottozona E8;

-la particella XXXX del foglio XXXX è compresa in zona omogenea agricola sottozona E8 +Anpil area delle Balze+fascia di rispetto stradale.

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

I terreni in esame non sono pertanto edificabili.

Per ognuna delle sopracitate zone omogenee le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico Comunale indicano le relative prescrizioni.

(vedi allegato "F")

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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

Risposta

Immobile n. 1 (Appartamento – foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX)

Come già detto il fabbricato che insiste sulla particella XXXX del foglio XXXX è stato costruito negli anni 1941 e 1942 e quindi in data anteriore al 1° settembre 1967.

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Terranuona Bracciolini il fabbricato risulta essere stato ristrutturato e variato di destinazione in virtù del permesso di costruire n° XXXX rilasciato in data XXXX. Per l'ultimazione dei lavori sono state a suo tempo richieste al Comune proroghe rispetto alla data prevista nel permesso di costruire n. XXXX, autorizzate dal Comune stesso.

Per la realizzazione del pozzo ad uso potabile, ubicato nel terreno di pertinenza del fabbricato identificato al catasto dei terreni con la particella XXXX del foglio X, è stata presentata al Comune interessato la Denuncia di Inizio Attivita' Edilizia (D.I.A.) n° XXXX protocollo n° XXXX del XXXX

Il deposito interrato per l'acqua è ubicato nel terreno di pertinenza del fabbricato rappresentato al catasto dei fabbricati con il subalterno XXXX della particella XXXX del foglio XXXX.

Successivamente non risultano essere stati presentati progetti di varianti al progetto allegato al permesso di costruire anzidetto relativi alle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Non risultano altresì pratiche edilizie presentate dai Signori XXXX

e XXXX, come anche verbalmente dichiarato al sottoscritto dagli stessi durante il sopraluogo nel posto effettuato dallo scrivente in data XXXX.

In fase di sopraluogo il sottoscritto tecnico ha rilevato alcune difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio che consistono sostanzialmente in modifiche interne, più in dettaglio:

Al piano terra.

-nella corte scoperta, realizzazione di un locale ad uso centrale

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

termica delle dimensioni in pianta di circa ml. 3.60 x 1.60 e altezza ml. 2.50 con struttura portante prefabbricata in ferro, copertura in pannelli di lamiera grecata e tamponatura con materiali leggeri; tale locale ha modificato il ripostiglio previsto nel progetto sia nella localizzazione sia nelle dimensioni;

-all'interno della parte abitativa non è stato realizzato il servizio sanitario ma un locale ripostiglio avente dimensioni diverse con pareti divisorie non portanti.

Al piano primo.

-nel soggiorno è stato realizzato un servizio sanitario delle dimensioni in pianta di ml. 5.60 x 2.90 con parete divisoria non portante in parte in cartongesso e in parte in vetro;

-sempre nel soggiorno è stata realizzata una scaletta interna di collegamento con il soprastante piano secondo (piano del soppalco);

Al piano secondo (soppalco).

-variata realizzazione delle pareti divisorie non portanti del locale guardaroba.

Le opere, a parere del sottoscritto CTU, sono sanabili in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per la definizione della pratica dovrà essere richiesta al Comune di Terranuova Bracciolini l'Attestazion di Conformità Edilizia ai sensi dell'art. 209 della L.R. n° 65/20144 e successive mm.ii.

Per la definizione della pratica con il rilascio del provvedimento conclusivo si prevedono i costi seguenti:

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

-sanzione amministrativa euro 1.000,00 (ovvero quella minima prevista dall'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e successive mm.ii.);

-diritti di segreteria euro 100,00;

-marche da bollo n° 2 euro 32,00

-spese tecniche per presentazione della pratica completa di tutta la documentazione necessaria ritiro del provvedimento definitivo euro 1.500,00 circa.

Non si prevede il costo per la presentazione della pratica alla Regione Toscana – Settore Sismica di XXXX (ex Genio Civile) in quanto per l'intero fabbricato è stato redatto il certificato di collaudo statico in data XXXX.

Costo complessivo euro 2.632,00 circa.

(vedi allegati "A" e "B")

Quesito n° 12). Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data di notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia*. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifiche la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.* ***Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,*** *anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito tra le*

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare ***l'indennità di occupazione*** *(determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia* ***(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).***

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Risposta

Appartamento, posto auto scoperto e aree pertinenziali

Al momento del sopraluogo risultavano occupati dai proprietari Signori XXXX e XXXX e dal loro figlio XXXX. Alla data di notifica dell'atto di pignoramento gli immobili erano occupati dagli stessi soggetti sopradetti.

Si allegano alla presente relazione i certificati di stato di famiglia e di residenza rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Terranuova

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Bracciolini in data XXXX e in data XXXX per la situazione riferita al XXXX, data di notifica del prignoramento.

(vedi allegato "G")

Per la stima del canone non è stato possibile individuare canoni di locazione di immobili simili a quello in esame da utilizzare come comparabili; pertanto si è fatto riferimento ai valori di locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Dall'OMI - anno 2022 – semestre 2, per il Comune di Terranuova Bracciolini, per la Fascia/zona XXXX si rileva che per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale il valore di locazione a metro quadrato di superficie lorda è compreso tra il minimo di 2,9 €./mq x mese e il massimo di 3,8 €./mq. x mese.

Il sottoscritto, considerate comunque le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, l'ubicazione in zona a prevalente destinazione agricola, la consistenza superiore allo standard che possono limitare il numero di potenziali locatari, ritiene equo assegnare il valore di locazione di 2,40 euro/mq. di superficie commerciale omogeneizzata x mese.

Si determina il valore del canone di locazione dell'appartamento e del posto auto scoperto come segue.

La superficie commerciale è quella calcolata nella risposta al precedente quesito n° 7) della presente relazione e cioè **mq. 200,78.**

Valore del canone di locazione annuale:

(2,40 x 200,78 x 12) = euro 5.782,46 arrotondato a euro 5.782,00.

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Quesito n° 13). *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui sia 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

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati rilasciato dal Comune di XXXX in data XXXX nel quale non sono riportate annotazioni

(vedi allegato "G")

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

La situazione sopra descritta non è pertinente al caso in esame.

Quesito n° 15). *Precisi le* ***caratteristiche degli impianti*** *elettrico, idrico, termico specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

Risposta.

Immobile n° 1 (appartamento)

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile databile con l'epoca di costruzione del fabbricato.

Dagli elaborati di progetto risulta che l'impianto idrico-sanitario è collegato per l'approvvigionamento dell'acqua a pozzo privato e che l'impianto fogniario è collegato ad un depuratore dimensionato come da normativa in materia.

Il depuratore è ubicato nel terreno di pertinenza del fabbricato identificato al catasto dei terreni con la particella XXXX del foglio XXXX. Nel medesimo terreno è anche ubicato il serbatoio interrato per GPL a servizio del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a legna ubicata nel locale realizzato nella corte scoperta al piano terra.

Nel fascicolo edilizio del fabbricato presente in Comune non è stata reperita l'abitabilità e le certificazioni di conformità degli impianti relativi alla porzione immobiliare in esame, mentre è presente il certificato di collaudo statico del fabbricato redatto in data XXXX dall'Ing. XXXX e depositato alla Regione Toscana – Settore Sismica sede di XXXX

Le certificazioni relative agli impianti sono verosibilmente reperibili dalle imprese che hanno svolto la loro attività in cantiere.

Diversamente, se dovessero essere prodotte ex novo tutte le certificazioni**, si prevede un costo pari ad euro 2.000,00 circa.**

Tuttavia, qualora dalle verifiche emergessero elementi che non consentissero il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza, occorrerebbe eseguire opere di adeguamento dai costi non quantificabili al momento.

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Per l'abitabilità, nell'ipotesi di venire in possesso delle certificazioni di conformità degli impianti, **si prevede un costo pari ad euro 700,00 circa.**

Costo totale previsto euro 2.700,00 circa

Quesito n° 16). *Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (abitazione con garage e soffitta; villetta, ecc.) e comunque* ***evitando eccessive frammentazioni in lotti*** *(le quali possono determinare anche 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 formazione di lotti interclusi** e redigendo apposita **planimetria** *esplicativa. Qualora abbia effettuto più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico e termico risultino o meno in comune con gli altri lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie alla loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifici nuovamente le tipologie dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: appartamento ubicato in…..,censito …..,con terreno ubicato in ….censito….. ecc.);*

Risposta

A parere del sottoscritto i beni pignorati possono essere venduti in un unico lotto.

Paragrafo A: Immobile n° 1 (Appartamento di civile abitazione)

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione XXXX, Via XXXX n° XXXX (in catasto Frazione XXXX), interno e scala non indicati.

L'edificio del quale fa parte l'appartamento è stato costruito negli anni 1941-1942 con destinazione a tabaccaia, nell'anno 2009 è stato interessato da un intervento di ristrutturazione generale con variazione di destinazione d'uso a residenziale.

L'intero fabbricato, con l'area scoperta di pertinenza annessa, è rappresentato al catasto dei terreni nel foglio XXXX con la particella XXXX della superficie di mq. XXXX

Il resede di pertinenza del fabbricato è dotato di due accessi, (ciascuno pedonale e carrabile) da Via XXXX ; uno a sinistra e l'altro a destra per chi guarda l'edificio dalla strada.

Gli accessi sono privi di cancelli e il resede è privo di recinzione.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati da due scale interne ed è composto da cucina, ripostiglio e corte scoperta al piano terra, da camera, disimpegno, sala e due bagni al piano primo, da due soppalchi e guardaroba al piano secondo (soppalco)

Caratteristiche distributive: la forma geometrica è rettangolare; la distribuzione planimetrica semplice.

Caratteristiche strutturali: fondazioni originarie consolidate con doppia cordolatura (interno-esterno) in cemento armato nella fase dell'intervento di ristrutturazione; struttura portante verticale costituita da muratura di mattoni pieni spessore due teste rifinita con intonaco

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

armato con rete in fibra di vetro; solaio originario consolidato con massetto di calcestruzzo alleggerito armato con rete elettrosaldata; solaio intermedio e soppalchi con struttura in acciaio e lamiera grecata; solaio di copertura centrale a volta in laterocemento consolidato con calcestruzzo alleggerito armato con rete elettrosaldata.

Caratteristiche interne: pareti e soffitti rifiniti con intonaco al civile e soprastante tinteggiatura; pavimenti in resina, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno laccato.

Tutte le finiture sono state realizzate con materiali di buona qualità.

Caratteristiche esterne: facciate rifinite con intonaco e soprastante tinteggiatura isolate acusticamente mediante installazione di pannelli fonoisolanti in fibra mineralizzata di legno dello spessore di cm. 2 sui due lati della muratura esistente e sulle pavimentazioni di confine; infissi in metallo e vetri doppi.

L'unità immobiliare è completa di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e impianto fogniario (per la descrizione più in dettaglio si rimanda alla risposta al successivo quesito n° 15 della presente relazione)

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è nel complesso buono; la tinteggiatura delle facciate, in alcune parti e soprattutto nella fascia bassa a contatto con il piano di campagna, risulta trascurata.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è buono. L'esposizione sufficiente.

Ai fini valutativi è stata considerata la superficie commerciale,

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

calcolata, per quanto possibile, con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame si hanno le superfici lorde come in appresso indicate.

Piano terra: mq. 53 (cucina, ripostiglio e scala), mq. 53 (corte scoperta). Piano primo: mq. 115 (camera, bagni, disimpegno, soggiorno). Piano secondo (piano soppalco) mq. 56 (soppalchi e guardaroba).

Le superfici sono arrotondate all’unità e sono state calcolate nella planimetria di accatastamento; nel posto sono state prese alcune misurazioni di controllo.

I locali al piano terra hanno altezza utile interna di ml. 3.10; quelli al piano primo variabile dalla minima di ml. 2.80 alla massima di ml. 6.40; quelli al piano secondo (soppalco) variabile dalla minima di ml. 1.80 alla massima di ml. 3.30.

L’unità immobiliare confina con resede comune, spazi comuni, Santi-Senesi, Tofanelli, Esposito, Piccioli, Altro Modo srl, salvo altri o più veri.

E’ censita al catasto dei fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particella XXXX subalterno XXXX, Frazione XXXX, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5, rendita euro 662,36, dati di superficie: totale mq. 217, totale escluse aree scoperte mq. 212, con diritto ai beni comuni non censibili

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

rappresentati al catasto dei fabbricati nel foglio XXXX con la particella XXXX subalterno XXXX (resede a comune al piano terra a tutti i subalterni della particella XXXX e alla particella XXXX) e subalterno XXXX (corridoio-disimpegno a comune al piano terra)

Intestazione: XXXX nato ad XXXX il XXXX diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX e XXXX diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX

L'accesso all'immobile avviene dal corridoio comune al piano terra (subalterno XXXX della particella XXXX).

(vedi allegato"A")

Paragrafo B: Immobile n° 2 (Posto auto scoperto)

Piena proprietà di posto auto scoperto ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Frazione XXXX, Via XXXX (in catasto Frazione XXXX)

Trattasi di posto auto scoperto al piano terra ubicato nel retro del fabbricato.

L'unità immobiliare ha accesso pedonale e carrabile dal resede comune di pertinenza del fabbricato rappresentato dal subalterno XXXX della particella XXXX del foglio XXXX (bene comune non censibile comune a tutti i subalterni della particella XXXX e della particella XXXX).

Caratteristiche distributive: la configurazione planimetria dell'unità immobiliare è pressochè di forma quadrata.

Caratteristiche: pavimentazione costituita da materiale inerte di appropriata granulometria.

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Stato di manutenzione ed esposizione: normali

Il calcolo della superficie commerciale e la misurazione sono state determinate ai sensi del DPR n. 138/98.

La superficie dell'unità immobiliare è mq. 25.

La superficie è arrotondata all'unità ed è stata calcolata nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare confina con: resede comune, Santi-Senesi, Altro Modo srl, salvo altri o più veri.

L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particella XXXX subalterno XXXX, Frazione XXXX, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 25, rendita euro 46,48, dati di superficie totale mq. 25, con diritto al bene comune non censibile rappresentato al catasto dei fabbricati nel foglio XXXX con la particella XXXX subalternoXXXX (bene comune non censibile al piano terra a tutti i subalterni della particella XXXX e alla particella XXXX)

Intestazione: XXXX nato ad XXXX il XXXX diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX e XXXX diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX

(vedi allegato "A")

Paragrafo C: Immobile n° 3 (Area)

Diritti di comproprietà pari a 1/14 di un'area della superficie catastale di mq. 8.920, ubicata in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Frazione XXXX Via XXXX, adibita a giardino pertinenziale a tutte le unità ricomprese nel complesso immobiliare della XXXX posta nelle

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

immediate vicinanze della stessa, a confine con il lotto sul quale è stato costruito il fabbricato residenziale già citato in precedenza.

L'accesso all'area, sia pedonale sia carrabile, avviene dal resede di pertinenza del fabbricato, rappresentato dal subalterno XXXX della particella XXXX del foglio XXXX

Ne consegue che, di fatto, il resede pertinenziale dell'edificio è gravato da servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'area sopracitata.

La configurazione planimetria è trapezoidale, la giacitura inclinata.

Confini: particella XXXX, XXXXXX, salvo altri o più veri.

L'area è censita al catasto dei terreni del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particelle:

- XXXX, superficie mq. 7.800, seminativo arborato di classe 3, RD euro 40,28, RA euro 20,14;
- XXXX, superficie mq. 1.120, seminativo di classe 4, RD euro 2,02, RA euro 1,74.

Di detta area gli esecutati XXXX e XXXX risultano intestati del diritto di proprietà per la quota di 1/28 ciascuno in comunione dei beni

(vedi allegato "A")

Paragrafo D: Immobile n° 4 (Area)

Diritti di comproprietà pari a 1/14 di un'area della superficie catastale di mq. 865, ubicata in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Frazione XXXX Via XXXX, adibita a giardino pertinenziale a tutte le unità ricomprese nel complesso immobiliare della XXXX, posta nelle immediate vicinanze della stessa, a confine con Via XXXX, XXXXXX, salvo altri o più veri.

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

L'accesso al terreno, sia pedonale sia carrabile, avviene da Via XXXX, attraverso la particella XXXX del foglio XXXX. Da quanto detto consegue che la particella XXXX del foglio XXXX è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore del terreno in esame.

La configurazione planimetria è pressochè rettangolare, la giacitura pianeggiante.

L'area è censita al catasto dei terreni del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particella XXXX, superficie mq. 865, seminativo arborato di classe 5, RD euro 0,67, RA euro 0,67.

Di detta area gli esecutati XXXX e XXXX risultano intestati del diritto di proprietà per la quota di 1/28 ciascuno in comunione dei beni

(vedi allegato "A")

Paragrafo E: Immobile n° 5 (Area)

Diritti di comproprietà pari a 1/15 di un'area della superficie catastale di mq. 1.490, adibita a giardino pertinenziale a tutte le unità ricomprese nel complesso immobiliare della XXXX posta nelle immediate vicinanze della stessa, lungo la Strada XXXX, fronteggiante il fabbricato residenziale del quale fanno parte le porzioni immobiliari già descritte ai precedenti paragrafi A) e B).

L'accesso al terreno, sia pedonale sia carrabile, avviene dalla strada XXXX.

La forma è triangolare, la giacitura pianeggiante.

Confini: XXXX, XXXXXX, salvo altri o più veri.

Il terreno è censito al catasto dei terreni del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) nel foglio XXXX, particella XXXX, superficie mq.

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

1.490, seminativo arborato di classe 3, RD euro 7,70, RA euro 3,85.

Di detta area gli esecutati XXXX e XXXX risultano intestati del diritto di proprietà per la quota di 1/30 ciascuno in comunione dei ben

(vedi allegato "A")

La superficie commerciale è quella calcolata nella risposta al precedente quesito n° 7) della presente relazione tecnica.

Nel titolo di provenienza delle unità immobiliari descritte ai superiori paragrafi A), B), C), D), E) non è riportata la titolarità dei debitori di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

Quesito n° 17). *Determini il* ***valore dell'immobile,*** *con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Quanto ai provvedimenti di ***assegnazione della casa coniugale****, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignora 0mento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere*

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608cbbaeb0df9b7

coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile ***(previ rilievi metrici)****, specificando quella commerciale, il valore per metroquadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la* ***riduzione del valore di mercato*** *praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Risposta

Valore di mercato.

Si evidenzia che secondo l'International Valuation Standards (IVS), Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Criterio di valutazione e ricerca dei prezzi

Il procedimento estimativo adottato è il **Market Comparison**

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato.

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita dei prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, misurate secondo medianrte una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.) ;
- qualitative ordinabili, descritte secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – oittimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina la quantità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Ai fini della comparazione si presuppone , da un lato di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

(comparabili), dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento dell'MCA sono le seguenti:

1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, compravenduti in tempi recenti;

3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;

4) la compilazione della tabella dei dati;

5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;

6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Nel nostro caso il sottoscritto ha svolto indagini attraverso documentazione catastale riferita al foglio n° XXXX del catasto nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima e attraverso documentazione presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

Sono stati individuati due immobili, ubicati nel medesimo fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto di stima, che costituiscono comparabili attendibili e pertanto utilizzabili per la valutazione del subject. I Comparabili sono quelli relativi ai contratti di compravendita a rogito Notaio XXXX di XXXX rep. n. XXXX del XXXX e a rogito

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Notaio XXXX di XXXX rep. XXXX del XXXX.

(vedi allegato I)

STIMA

Per quanto sopradetto e con riferimento all'allegato I – stima MCA, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione (appartamento, posto auto scoperto e aree pertinenziali annesse), a parere del sottoscritto è **342.000,00 euro.**

Alla valutazione si detraggono i costi per: cancellazione delle formalità, denuncia di variazione al catasto dei fabbricati, regolarizzazione delle difformità edilizie, eventuale reperimento della documentazione relativa agli impianti, agibilità e spese condominiali il cui importo complessivo ammonta a **11.975,33 euro.**

Valore degli immobili: (342.000,00 – 11.975,33) = 330.024,67.

Valore a base d'asta = valore di mercato – 15% = (330.024,67 – 49.503,70) = euro 280.520,97 che si arrotonda a euro 281.000,00.

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;

-verifiche se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei 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

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

-se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimemdocompiutamento 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

Gli immobili n. 1 e n. 2 (appartamento di civile abitazione e posto auto scoperto di pertinenza) sono pignorati per l'intera proprietà della quale sono titolari gli esecutati.

I terreni invece sono pignorati per le quote di cui sono titolari gli esecutati.

Per i terreni non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari.

Gli immobili, a parere del sottoscritto, non sono divisibili, di conseguenza non si procede alla redazione di tipi di frazionamento e, come riportato nella risposta al precedente quesito n. 17 si è proceduto alla valutazione delle sole quote delle quali sono titolari gli esecutati.

Quesito n°19). *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o dell'usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali del valore stimato dell'intero;*

Risposta

Il quesito non è pertinente al caso in esame

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Quesito n°20). *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

Risposta

Non pertinente al caso in esame

CONCLUSIONI

Il sottoscritto nominato C.T.U. relativamente all' esecuzione immobiliare in epigrafe, ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringrazia la Signora Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata, rassegna il proprio elaborato peritale completo degli allegati che seguono, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Sansepolcro, 02/08/2023

Il CTU

Geom. Remo Adelmo Gherardi

Elenco allegati.

Allegato A – Documentazione catastale (estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, planimetrie (doc. n. 15);

Allegato B - Copia atti amministrativi comunali (doc. n. 03);

Allegato C - Copia atti di provenienza (doc. n. 03);

Allegato D - Elenco iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni (doc. n. 13)

Allegato E - Documentazione fotografica (doc. n. ;

Allegato F - Certificato di destinazione urbanistica ed estratti strumenti urbanistici del comunali (doc. n. 02)

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7

Allegato G - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati storici di stato di famiglia e di residenza (doc. n. 04;

Allegato H – Documentazione del condominio (doc. n. 05);

Allegato I – Stima MCA (doc. n. 03);

Allegato L – Sintesi descrittive per ciascun lotto (doc. n. 01)

Allegato M – Relazione anonima nel rispetto della normativa sulla privacy (doc. n. 1).

Allegato N – Notula professionale con allegati

Firmato Da: GHERARDI REMO ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ec6c11768a90f65608c8bbaeb0df9b7