

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.177/2018 R.G.E.

Il sottoscritto Geometra Massimo Materazzi, iscritto al collegio dei Geometri di Arezzo con il numero 1259, con studio in Castiglion Fiorentino (AR), via S. Antonino,98, nominato ESPERTO dall'ill.mo Giudice Dr.ssa Ilaria Benincasa del Tribunale di Arezzo in data 05/12/2019, si accinge qui di seguito alla esposizione della relazione peritale degli immobili relativi alla Procedura Esecutiva n.177/2018 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Dopo giuramento di rito, è stato chiamato a rispondere ai seguenti quesiti:

1. **VERIFICHI**, prima di ogni 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;

Il sottoscritto Esperto, esaminata la documentazione, di cui all'ex art.567 c.p.c., certificazione notarile sostitutiva depositata, si evince:

a-b) I beni oggetto di esecuzione sono relativi ad immobili siti nel Comune di Cortona località Centoia e precisamente:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	Fabbricati Terreni	INDIRIZZO / DESTINAZIONE / CATEGORIA o QUALITA'
Cortona	306	17	-	T	Località Centoia / Sem. Cl.2
Cortona	306	23	-	T	Località Centoia / Sem. Cl.2
Cortona	306	24	-	T	Località Centoia / Sem. + S.A.
Cortona	306	25	-	T	Località Centoia / Sem. + S.A.
Cortona	306	121	-	T	Località Centoia / Sem. Cl.3
Cortona	306	147	-	T	Località Centoia / Bosco M. Cl.1
Cortona	306	154	-	T	Località Centoia / S.A. Cl.3
Cortona	306	155*	-	T	Località Centoia / Sem. Cl.2

(*) Dopo variazione / aggiornamento catastale con Tipo Mappale protocollo 32386 del 17/05/2019 la particella è stata soppressa generando le particelle n.434 e 435, quest'ultima caricata al catasto fabbricati.

Con intestazione Catastale:

- [REDACTED] in Cortona
C.F. / P.IVA [REDACTED] - Proprietà 1/1.

c-d) Descrizione ed elencazione certificazione notarile dottor Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello (PG), del 24/10/2018.

Provenienza:

DATA	NOTAIO	FAVORE	CONTRO	REP. E NOTE
26/02/2010 CV	Vitiello	[REDACTED]	[REDACTED]	36765/5994
27/07/2009 Acc. Eredità	Vitiello	[REDACTED]	[REDACTED]	Dec.30/05/2008
-	Sorrentino Ferdinando	[REDACTED]	[REDACTED]	Dec.20/06/1956

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'immobile pignorato;*

2.a) Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Cortona, non risulta nessun elaborato che rappresenti il fabbricato (oggi particella 435 ex 155/b) negli uffici comunali.

2.b) Provenienza: vedi punto 1.c-d e si allega atto Notaio Vitiello Miriam Rita del 26/02/2010.

3. PREDISPONGA l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Da Certificazione notarile dottor Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello (PG), del 24/10/2018 ed ispezione ipotecaria in data 28/08/2019 (per verifica sul subalterno ed alla quale si rimanda per i contenuti) si espone il seguente elenco:

- Servitù Notaio Vitiello del 26/02/2010 rep.36765/5994 e vincolo di indivisibilità a favore della Regione Toscana;
- Iscrizione Ipotecaria n.673 del 08/03/2010 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per Euro 320.000 a garanzia di capitale di Euro 160.000;
- Ipoteca giudiziale n.2584 del 06/12/2017 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per Euro 60.000, capitale 41.154,92;
- Verbale di Pignoramento trascritto il 11/10/2018 n.11539 a favore di [REDACTED]

Si evidenzia inoltre quanto riportato nella sopra citata certificazione notarile (alla quale si fa riferimento):

- Che detti immobili all'impianto meccanografico del 30 settembre 1971 del vigente Catasto Terreni del Comune di Cortona risultano intestati alla Signora [REDACTED] quale livellario, e al Comune di Cortona, quale diritto del concedente;
- Che il Comune di Cortona con delibera n.165 del 20 settembre 2008 ha autorizzato l'affrancazione e la cancellazione dai pubblici registri e dai registri catastali;
- Che a tutt'oggi (alla data della relazione, 24/10/2018) non risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo alcun atto di affrancazione.

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 ordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;*

Nessun condominio costituito.

5. RILEVI *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Si rimanda all'atto Vitiello del 26/02/2010 per servitù, quale servitù di attingimento acqua a favore della particella 54 del foglio 306. Indivisibilità quale compendio unico per almeno dieci anni;

Inoltre si segnala che gli immobili erano intestati alla signora [REDACTED] quale livellario, e al Comune di Cortona quale diritto del concedente. Con delibera n.165 del 20/09/2008 il Comune di Cortona ha autorizzato l'affrancazione e la cancellazione dai pubblici registri e dai certificati catastali ma ad oggi non risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo alcun atto di affrancazione.

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

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di

assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

in 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 e spesa della procedura:

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico - catastali;

6a) In data 19/07/2019 in front-office alla Cancelleria Civile del Tribunale di Arezzo sono stato informato verbalmente dell'assenza di cause pendenti;

6b) Trattasti di società.

Si rimanda ai precedenti e successivi punti della presente in particolare al punto 3, 8, 9, 11;

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; 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.);*

Dati riferiti alla data del sopralluogo (effettuato in data 29/03/2019).

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Cortona, località Centoia.

Trattasi di zona a valle del Comune di Cortona nelle vicinanze della via di collegamento Siena - Perugia.

In via generale, trattasi di terreni e di un fabbricato di vetusta costruzione.

Il fabbricato, in muratura, presenta caratteristiche costruttive semplici, senza particolari finiture di pregio ed uno stato collabente.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Superficie di riferimento utilizzata = SEL Superficie Esterna Lorda (MQ);

Per i terreni la Superficie catastale (MQ).

DESCRIZIONE	SEL / S.CAT. (mq.)	Coeff. Sup. Comm.	Sup. Comm. (mq.)	Esposiz.	Stato Manut.
Terreni.					
P.lla 17	7370	1	7370	Varie	Mediocre
P.lla 23	22140	1	22140	Varie	Mediocre
P.lla 24	3000	1	3000	Varie	Mediocre

P.lla 25	23200	1	23200	Varie	Mediocre
P.lla 121	920	1	920	Varie	Mediocre
P.lla 147	5280	1	5280	Varie	Mediocre
P.lla 154	5882	1	5882	Varie	Mediocre
P.lla 434 (ex 155/a)	7814	1	7814	Varie	Mediocre
P.lla 435 (ex 155/b)	36	1	36	Varie	Collabente

Nella superficie sopra indicata si terrà conto anche delle incidenze delle servitù al momento dell'espressione del valore.

8. ACCERTI la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso dei terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata 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 dell'immobile;
- c) se i dati individuati 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;

I dati indicati in pignoramento risultano esaustivi al fine dell'individuazione dei beni. Il fabbricato, non menzionato ed oggi particella n.435, ricadeva nella particella ex n.155 presente nel pignoramento.

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

Si è provveduto all'aggiornamento catastale mediante tipo mappale prot.32386 del 17/05/2019 e docfa prot.53336 26/08/2019. Tale aggiornamento, necessario per l'individuazione del fabbricato presente nella particella ex 155, ha soppresso la stessa particella 155 generando le particelle 434 e 435, quest'ultima quale fabbricato collabente.

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

Si allega C.D.U. rilasciato dal Comune di Cortona in data 29/05/2019 che indica come destinazione urbanistica: Zona E4: le colline emergenti della val di chiana (parte) e zona E6: l'area di fondovalle (parte).
Per la particella 435, trattasi di u.i. urbana.

11. INDICHI la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla 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 dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In fase di sopralluogo effettuato in data 29/03/2019, si è potuto rilevare la presenza del fabbricato (oggi identificato con particella 435 ex 155/b) non presente nella banca dati catastale fino ad oggi, assente (non citato o descritto) nell'atto di compravendita (provenienza della particella 155) e non risulta ritrovato, ad oggi, nessun titolo edilizio per la sua realizzazione. Avendo fatto ricerche nei vari uffici pubblici non si può dichiarare il fabbricato anteriormente al 01/09/1967 ma nemmeno che questo non sia stato effettivamente realizzato in tale periodo o precedentemente, in quanto la documentazione che si è potuto reperire ci mostra il fabbricato all'anno 1972 ma non si è trovata documentazione esaustiva in data precedente. Tale motivo di incertezza, e vista la modesta entità del fabbricato ed il pessimo stato dello stesso si procederà alla stima del solo valore del terreno.

12. ACCERTI lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in 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;

Dal sopralluogo e ricerche risulta quanto segue:

In data 25/06/2019 su mia richiesta del 13/04/2019 l'Agenzia delle Entrate informa l'assenza di contratti di locazione per le unità immobiliari in oggetto.

L' U.I., al momento del sopralluogo, risultava libera.

13. ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per il riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Trattasi di società.

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);

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi;

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;

Trattasi di terreni e di fabbricato collabente privo di impianti.

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 esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali posso anche determinare una perdita del valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie dei 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.);

Vista la natura e la collocazione dei beni oggetto di pignoramento e la tipologia degli stessi si ritiene opportuno alla creazione di un unico lotto.

17. DETERMINI il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere

ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione al 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, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

Considerazioni sul mercato:

Alla data della redazione della presente perizia il mercato immobiliare è in una fase dove l'offerta supera nettamente la domanda, inoltre la crisi dei mercati globale rende stagnante il mercato e conseguente abbassamento dei prezzi.

Avendo fatto un'indagine sugli immobili e sulle compravendite che avevano come oggetto immobili con caratteristiche simili alle nostre nella zona ove è ubicato il nostro immobile e volendo confrontare questa mia indagine con l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in oggetto e zone similari si espone quanto segue:

Terreno P.lla 17 – Seminativo cl.2	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 23 – Seminativo cl.2	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 24 AA – Sem. cl.2	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 24 AB – Sem.-Arb. cl.3	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 25 AA – Sem. cl.2	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 25 AB – Sem.-Arb. cl.3	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 121 – Seminativo cl.3	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 147 – Bosco Misto cl.1	Valore Agr. Medio Euro/Ha	4000*
Terreno P.lla 154 – Sem.Arb. cl.3	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 434 – Seminativo cl.2	Valore Agr. Medio Euro/Ha	25000
Terreno P.lla 435 – Fabbricato collabente -		25000**

*=Assente per la zona, si è preso valore zona limitrofa

**= Valore del terreno (ex seminativo cl.2)

Visto quanto sopra esposto e facendo particolare riferimento al punto 5, al punto 7, al punto 11 tenendo conto di quanto evidenziato nella descrizione dell'immobile si esprime quanto segue:

Particelle 17+23+24+25+121+154+434:
Ha 07.03.26 x €/Ha 25.000 = € 175.815

Particella 147:
Ha 00.52.80 x €/Ha 4.000 = € 2.112

Particelle 435 (terreno fabbricato collabente):
Ha 00.00.36 x €/Ha 25.000 = € 90

Valore totale = € 178.017

Valore dopo abbattimento del 15%* = € 151.314,45 → **€ 150.000**
(arrotondato)

Visto quanto sopra si può definire il valore finale in € 150.000 (diconsi Euro centocinquantamila/00)

(*) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

18. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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

Trattasi di immobili pignorati per l'intero;

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;

Trattasi di immobili pignorati per l'intero;

20. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

Si rimanda ai punti 11 e 17;

Castiglion Fiorentino (AR), lì 30/08/2019

L'esperto
Geom. Massimo Materazzi

Allegati alla presente:

- a) Estratti catastali: planimetrie e visure ed aggiornamenti catastali effettuati;
- b) Certificato Destinazione Urbanistica;
- c) Documentazione Fotografica alla data del sopralluogo;
- d) Atto di provenienza;
- e) Ispezioni Ipotecarie;

Inoltre depositate:

- f) Relazione forma anonima;
- g) Relazione sintetica;
- h) Attestazione invio alle parti;