

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSA DA \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.**

//////////

**R.G.E n°\*\*\*\*\*** Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Arezzo

//////////

L'illustrissimo Giudice **Dott. FABRIZIO PIESCHI** dell'Esecuzione Immobiliare tra

\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ,

con suo decreto del 23/02/2018, nominava il sottoscritto **Geom. Stefano Bigoni**, con studio in Bibbiena (Ar) P.zza Tarlati n°11, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n°1088, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, conferendogli l'incarico di consulenza tecnica di cui sopra, con giuramento eseguito in data **05/03/2018**, indicando come termine massimo di consegna della relazione e degli allegati tramite pct, **15** giorni antecedenti l'udienza fissata per l'ordinanza di vendita; al tempo stesso dispone che il sottoscritto invii entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, al custode eventualmente già nominato, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo e-mail indicato. Il sottoscritto ctu in data 10/12/2018 chiedeva al Giudice dell'Esecuzione una proroga di sessanta giorni per la consegna del proprio elaborato di stima, proroga concessa dal Giudice Dott.ssa Ilaria Benincasa (in sostituzione del dott. Fabrizio Pieschi) in data 11/12/2018 e al contempo viene fissata l'udienza per la data del **16/04/2019** ore 10,45.

Espletato il giuramento di rito in data **05/03/2018**, al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è stato conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sotto elencati:

**QUESITO 1**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative*



*all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ) segnalando immediatamente al giudice e al creditore 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 dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, -i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;-le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; -se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art.2650 commi 1 2 2 c.c , l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo in giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

La parte procedente l'esecuzione ha correttamente allegato all'istanza la documentazione ex art.567 c.p.c. relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

## **QUESITO 2**

*Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

1) Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed ottenere dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Arezzo-Territorio le planimetrie catastali (tramite il portale Sister) e all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Caprese Michelangelo, le planimetrie allegata agli ultimi atti autorizzativi dei beni pignorati.

2) Vengono elencati di seguito i titoli di provenienza al debitore:

**-COMPRAVENDITA** (atto notarile pubblico del 22/02/1992 numero di rep.10340 Notaio Gambacorta Carmelo ) **trascrizione n°4687/3885 del 05/03/1992**, a favore di \*\*\* e \*\*\* contro \*\*\*\*\*, avente per oggetto l'intera proprietà degli immobili posti in comune di Caprese Michelangelo distinti in NCT foglio 20 particelle n°27, n°44, n°23 ed al foglio 19 particelle n°79 e n°327, foglio 41 particella n°62;

- **VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE con assegnazione beni** (atto giudiziario del 14/02/2013 num.rep.1814 Tribunale di Arezzo) a favore di \*\*\*\* contro \*\*\*\*\*, avente per oggetto quota di ½ di piena proprietà degli immobili posti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio 20 particelle n° 27 , n°44, n°23 ed al foglio 19 particelle n°79, n°327 .

- **VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE con assegnazione beni** (atto giudiziario del 14/02/2013 num.rep.1814 Tribunale di Arezzo) a favore di \*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*, avente per oggetto quota di ½ di piena proprietà degli immobili posti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio 41 particella n°62.

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** (atto amministrativo del 11/02/2003 num.rep.21/282 Ufficio del registro di Sansepolcro) a favore di \*\*\* e \*\*\*, in morte di \*\*\*\* deceduto il 20/08/2002, avente per oggetto l'intera proprietà degli immobili posti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCEU al foglio 34 particella n°63 subalterni n°3, n°4, n°5.

- **COMPRAVENDITA** (atto notarile del 15/06/1978 num.rep.20399/2242 notaio Franco Formica) , a favore di \*\*\*o e \*\*\*\*\* contro \*\*\* e \*\*\*\*\*, avente per oggetto l'intera piena proprietà dei terreni posti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio 34 particelle n°57, n°60 .

Atto rettificato in data 25/11/1991 ai nn.16277/11808 num.rep.9649 Notaio Gambacorta Carmelo.

Rettificato nuovamente in data 10/10/2006 ai nn.20503/13246 num.rep.97201 Notaio Gambacorta Carmelo.

**-COMPRAVENDITA** (atto notarile pubblico del 14/12/2018 num.rep.113840 registrato ad Arezzo il 28/12/2018 al n°13682/1T e trascritto ad Arezzo il 28/12/2018 al n°21271 reg.gen. e al n°14806 reg.part.) avente per oggetto l'intera piena proprietà per la quota di ½ che la signora \*\*\* trasferisce al \*\*\*\*\*

, sui seguenti beni immobili posti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCEU al foglio 34 particella n°63 subalterni n°6 (ex sub.5) , n°4 e n°3 .

### **QUESITO 3**

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

Sui beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN.3526/375 del 13/03/2014, ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 10/10/2013 num.rep.596 Tribunale di Arezzo) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa , iscritta per l'importo capitale pari a €.28.436,00 e per la somma complessiva pari ad €.60.000,00 , gravante sull'intera piena proprietà degli immobili siti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCT. Al foglio 20 particelle 27 , 44 , 23 ed al foglio 19 particelle 79 , 327 .
- TRASCRIZIONE nn.14073/9765 del 13/09/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 21/08/2017 num.rep.3710/1 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Arezzo) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa , gravante su l'intera piena proprietà degli immobili siti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio 19 particelle nn. 27,44,23 ed al foglio 19 particelle nn. 79 e 327.

N.B. con Decreto Tribunale di Arezzo, ITALFONDIARIO SPA mandatario di Banca Popolare di Spoleto, procedente, contro \*\*\*\* e \*\*\*\*, eseguiti, in data 02/10/2017, ha presentato istanza di rinuncia parziale agli atti esecutivi limitatamente ai beni immobili posti in comune di Caprese

Michelangelo distinti al NCT al foglio 19 (anziché correttamente al foglio 20) particelle 23 , 27 , 44 .

- ISCRIZIONE nn.14172/3266 del 25/06/2007, ipoteca legale (atto amministrativo del 15/06/2007 num.rep.102975/7 Equitalia Get Spa di Arezzo), cancellata con annotazione depositata in data 04/03/2011 ai nn.3883/607.

- ISCRIZIONE nn.3526/375 del 13/03/2014 ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo ( atto giudiziario del 10/10/2013 num.rep.596 Tribunale di Arezzo ) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa , a carico di \*\*\* gravante sulla quota di ½ di piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCF al foglio 34 particella 63 subb.3,4,5 .

- TRASCRIZIONE nn.14073/9765 del 13/09/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 21/08/2017 num.rep.3710/1 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Arezzo ) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa a carico di Piomboni Giuliano , gravante sulla quota di ½ di piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCF al foglio 34 particella 63 subb.3,4,5 .

- ISCRIZIONE nn.20505/3999 del 13/03/2014, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 06/10/2006 num.rep.97202 Notaio Gambacorta Carmelo) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, a carico di \*\*\* e \*\*\*\*\* debitore non fattore di ipoteca \*\*\*\*\*, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile sito in Caprese Michelangelo distinto al NCF al foglio 34 particella 57.

- ISCRIZIONE nn.3526/375 del 13/03/2014 ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo ( atto giudiziario del 10/10/2013 num.rep.596 Tribunale di Arezzo ) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa , a carico di \*\*\*\* e \*\*\*\*\* gravante sulla intera piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCF al foglio 34 particella 57 .

- TRASCRIZIONE nn.14073/9765 del 13/09/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 21/08/2017 num.rep.3710/1 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Arezzo ) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa a carico di \*\*\* e \*\*\*\*\*, gravante sulla intera piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCF al foglio 34 particella 57 .

- ISCRIZIONE nn.3526/375 del 13/03/2014 ipoteca giudiziale , decreto ingiuntivo ( atto giudiziario del 10/10/2013 num.rep.596 Tribunale di Arezzo ) a

favore di Banca Popolare di Spoleto Spa , a carico di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, gravante sulla intera piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio 41 particella 62 .

- TRASCRIZIONE nn.14073/9765 del 13/09/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 21/08/2017 num.rep.3710/1 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Arezzo ) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa a carico di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, gravante sulla intera piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio 41 particella 62 .

#### **QUESITO 4**

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

Gli immobili pignorati non fanno parte di nessun condominio.

#### **QUESITO 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.*

Non sono altresì presenti diritti demaniali registrati o usi pubblici.

#### **QUESITO 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 (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,ect.);*

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

*-le iscrizioni;*

*-i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

*-le difformità urbanistico-catastali;*

Dalle indagini fatte risultano esistenti le seguenti formalità :

- TRASCRIZIONE nn.14073/9765 del 13/09/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 21/08/2017 num.rep.3710/1 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Arezzo) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa , gravante su l'intera piena proprietà degli immobili siti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio19 particelle nn. 27,44,23 ed al foglio 19 particellenn. 79 e 327 .

N.B. con Decreto Tribunale di Arezzo , ITALFONDIARIO SPA mandatario di Banca Popolare di Spoleto , precedente , contro \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*, eseguiti , in data 02/10/2017 , fa istanza di rinuncia parziale agli atti esecutivi limitatamente al beni immobili posti in comune di Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio 19 (anziché correttamente al foglio 20) particelle 23 , 27 , 44 .

- TRASCRIZIONE nn.14073/9765 del 13/09/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 21/08/2017 num.rep.3710/1 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Arezzo ) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa a carico di \*\*\*\*\* gravante sulla quota di ½ di piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCF al foglio 34 particella 63 subb.3,4,5 .

- TRASCRIZIONE nn.14073/9765 del 13/09/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 21/08/2017 num.rep.3710/1 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Arezzo ) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa a carico di \*\*\*e\*\*\*\*, gravante sulla intera piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCF al foglio 34 particella 57 .
- TRASCRIZIONE nn.14073/9765 del 13/09/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 21/08/2017 num.rep.3710/1 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Arezzo ) a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa a carico di \*\*\*\*e\*\*\*\* , gravante sulla intera piena proprietà degli immobili siti in Caprese Michelangelo distinti al NCT al foglio 41 particella 62 . Dal sopralluogo fatto e dalla comparazione con gli elaborati progettuali allegati agli ultimi atti autorizzativi depositati in comune di Caprese Michelangelo e dalle planimetrie catastali depositate, si evidenziano le seguenti difformità urbanistiche:
  - Appartamento distinto al NCEU al foglio 34 particella n°63 subalterno n°6 (ex subalterno n°5): costruzione di piccolo w.c. sulla loggia, demolizione di tramezzo interno, chiusura di una porta e apertura di una'altra porta sul disimpegno.
  - Laboratorio Artigianale distinti al NCEU al foglio 34 particella N°57: apertura di una porta e tamponamento di una porzione di scannafosso, costruzione di loggiato in acciaio al piano primo adibito a locale di deposito .
 Sempre dalle indagini fatte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Caprese Michelangelo è emerso che risultano ancora non evase e da ultimare due richieste di Sanatoria Edilizia ai sensi della legge 47/85, in particolare Condono Edilizio prot.1302 del 29/03/1986 per l'appartamento e Condono Edilizio prot.1301 del 29/03/1986 per il laboratorio artigianale.

### **QUESITO 7**

*Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso*



*(pedonale e carraio) all'immobile. 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.);*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Caprese Michelangelo, località Ponte Singerna, Via Singerna n°168/A e così rappresentati:

- a) **Proprietà** su fabbricato ad uso civile abitazione distinto al NCEU al foglio n°34 particella n°63 subalterno n°6 (ex subalterno n°5), Via Ponte Singerna 168/a , Piano 1°, categoria A/3 classe 3<sup>^</sup> , vani 6,5 , rendita €.436,41 , con accesso da scala esterna, unità immobiliare composta da cucina-soggiorno, disimpegno, cameretta, due camere e bagno, loggia e w.c.

Appartamento della superficie utile di mq.85 circa, posto al piano primo, contiguo al complesso immobiliare che si sviluppa lungo la strada comunale denominata Via Ponte Singerna; detta unità si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, con struttura portante in muratura ordinaria, solai in latero-cemento, tramezzi in muratura, intonaci interni di tipo civile, manto di copertura in lastre di cemento-amianto, pavimentazione in ceramica mono-cottura, così come i rivestimenti dei bagni, infissi interni ed esterni in legno massello di castagno, con vetro camera di buona sezione. Detta unità immobiliare urbana confina con residue proprietà eseguiti, strada comunale, salvo se altri.

- b) **Proprietà** su fabbricato di civile abitazione distinto al NCEU al foglio n°34 particella n°63 subalterno n°3, Via Ponte Singerna, Piano Terra, Categoria A/4, classe 2<sup>^</sup>, vani 6, rendita €.227,76, con accesso dalla strada comunale, unità immobiliare composta da ingresso, cucina e sala al piano terra, tre camere, bagno e terrazzo al primo piano.

Appartamento della superficie utile di mq.128 circa, composto da piano terra e primo, contiguo al complesso immobiliare che si sviluppa lungo la strada comunale denominata Via Ponte Singerna, unità in pessime condizioni generali di manutenzione, in parte pericolante, costituita da struttura portante in muratura ordinaria, solai in latero-cemento, tramezzi in muratura, intonaci interni di tipo civile, manto di copertura in lastre di lamiera, il tutto in uno stato manutentivo e strutturale precario, che necessita opere di ristrutturazione. Infissi interni ed esterni in legno. Detta unità immobiliare

urbana confina con residue proprietà esecutati, strada comunale, salvo se altri.

- c) **Proprietà** su fabbricato ad uso magazzino distinto al NCEU al foglio n°34 particella n°63 subalterno n°4, Via Ponte Singerna, piano terra, categoria C/2, calsse 3^, consistenza mq.73, rendita €.229,98, con accesso dalla strada comunale, unità immobiliare urbana costituita da un unòico locale.

Locale ad uso magazzino/locale di deposito, della superficie catastale di mq.73, posto al piano terra, contiguo al complesso immobiliare che si sviluppa lungo la strada comunale denominata Via Ponte Singerna, unico locale oltre a intercapedine; detta unità si presenta in buone condizioni generali di manutenzione e costituita da struttura portante in parte in c.a. e in parte in muratura ordinaria, così come le tamponature esterne, solaio in latero-cemento, infissi esterni in legno. Detta unità immobiliare urbana confina con residue proprietà esecutati, strada comunale, salvo se altri.

- d) **Proprietà** su fabbricato ad uso artigianale distinto al NCEU al foglio n°34 particella n°57, Via Ponte Singerna, Piano Terra e Primo, categoria D/1, rendita €.3.589,38, mq.totali 510,84, oltre a loggia coperta di mq.300

Fabbricato ad uso falegnameria artigianale al piano terra a cui si accede dalla strada comunale da rampa carrabile per il locale ad uso deposito posto al primo piano; con struttura portante in c.a. costituita da pilastri e travature, solaio del tipo a “lastra” precompresso, solaio di copertura in traliccio in acciaio e sovrastanti lastre in cemento-amianto, tamponature in muratura, pavimentazioni in cemento, infissi esterni in ferro; il capannone costruito in aderenza, posto al primo piano a cui si accede dalla adiacente rampa carrabile, è costituito da struttura portante in c.a. del tipo prefabbricato e copertura in acciaio, con manto in lastre in cemento-amianto.

Complessivamente i locali si presentano in buono stato di manutenzione generale. Detta unità immobiliare urbana confina con residue proprietà esecutati, strada comunale, salvo se altri.

Per quanto riguarda la certificazione degli impianti di tutte le unità sopra descritte, non è stato possibile recuperarne copia né presso gli esecutati, né presso l'ufficio tecnico comunale.

- e) **Proprietà** su terreno agricolo distinto al NCT al foglio n°41 particella n°62, qualità CAST. FRUTTO, classe 3<sup>^</sup> sup. mq. 7670 , R.d.€.9,90 , R.a. €.2,38 , vi si accede da vecchia strada campestre , confinate con proprietà  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*
- f) **Proprietà** su terreni agricoli distinti al NCT al foglio n°19 particella n°79, BOSCO MISTO, classe 2<sup>^</sup> mq.1020 , R.d.€.0,42 , R.a.€.0,32 , e foglio n°19 particella n°327 SEM.ARBOR. classe 2<sup>^</sup> mq.6950 , R.d.€.16,15 , R.a.€.8,97, vi si accede da strada carrabile campestre, anche se rappresentate come due particelle catastali distinte nello stato dei luoghi costituiscono un unico lotto, confinano con fosso, proprietà\*\*\*\*\*, proprietà\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

### **QUESITO 8**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale, descritta in risposta al quesito 7;

### **QUESITO 9**

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

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agazia del Territorio di Arezzo non sono conformi allo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento e saranno aggiornate una volta definite le pratiche di sanatoria edilizia ancora in corso presso il comune di Caprese Michelangelo, salvo per la planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio n°34 particella n°63 sub.n°3 che risulta conforme allo stato dei luoghi.

#### **QUESITO10**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale del comune di Caprese Michelangelo per i terreni distinti al NCT al foglio n°19 particelle n°79 e n°327 risulta (ZONA AGRICOLA per il 100%) , e al foglio n°41 particella n°62 (ZONA AGRICOLA per il 100%), come da allegato Certificato di Destinazione urbanistica n°720 partica 3048/2019 rilasciato in data 08/02/2019 dall'Ufficio urbanistica del comune di Caprese Michelangelo .*

#### **QUESITO11**

*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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si ritrovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

In relazione alla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, da indagini fatte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Caprese Michelangelo abbiamo la seguente situazione urbanistica:

- a) Immobile costruito su Licenza Edilizia n°12/68 del 13/3/1968 (ampliamento civile abitazione ed annesso laboratorio falegnameria); Concessione Edilizia n°9 del 18/04/1990 tamponatura loggiato esistente .

Condono Edilizio legge 47/85 prot.1302 del 29/03/1986 ancora da definire.

Le difformità urbanistiche consistono nella demolizione di una parete divisoria tra il locale cucina e il soggiorno, la chiusura di una porta su parete divisoria del cucinotto, nuova apertura su parete divisoria nel lato disimpegno, sostituzione da cucinotto a cameretta.

I costi per la definizione della sanatoria in corso, dovranno essere calcolati dal competente ufficio comunale al momento della definizione del condono; tuttavia si quantificano a forfait in circa €6000,00 compreso spese tecniche.

- b) Immobile costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'agenzia del Territorio di Arezzo.

- c) Immobile costruito su Licenza Edilizia n°12/68 del 13/3/1968 (ampliamento civile abitazione ed annesso laboratorio falegnameria). Nulla osta per prosecuzione lavori edili prot.2318 Pratica 48 del 15/10/1977 realizzazione opere igienico ricettive. Sono presenti all'interno del locale delle pannellature leggere verticali che oscurano le finestre sul lato destro, non autorizzate, che andranno rimosse.

- d) Immobile costruito su Concessione Edilizia n°20 del 03/08/1980 pratica edilizia n°20/80 prot.776; Condono Edilizio legge 47/85 prot.1301 del 29/03/1986 ancora da definire; Sono presenti difformità urbanistiche in particolare, al piano terreno apertura di una porta e tamponamento di porzione di intercapedine, al primo piano costruzione di un loggiato con struttura prefabbricata in acciaio adiacente al fabbricato principale; dette

opere sono ricomprese nella richiesta di Condono Edilizio sopra menzionato ancora da definire.

I costi per la definizione della sanatoria in corso, dovranno essere calcolati dal competente ufficio comunale al momento della definizione del condono; tuttavia si quantificano a forfait in circa €6000,00 compreso spese tecniche.

#### **QUESITO12**

*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 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;*

Le unità in oggetto sono possedute dall'esecutato sig. \*\*\*\*\*.

#### **QUESITO13**

*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 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;*

Viene allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

#### **QUESITO14**

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

XX

#### **QUESITO15**

***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;***

Di seguito si riportano le caratteristiche dei vari impianti tecnologici, più precisamente:

- a) Fabbricato ad uso civile abitazione distinto al NCEU al foglio n°**34** particella n°**63** subalterno n°**6** (ex subalterno n°5), Via Ponte Singerna 168/a, Piano 1°;

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti oltre a quadro comando con interruttore generale di recente costruzione e privo del certificato di conformità dell'impianto alla regola d'arte.

L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa e caminetto a legna.

L'impianto idraulico è del tipo sottotraccia, il tutto collegato agli apparecchi igienico-sanitari tramite tubazione sottotraccia.

- b) Fabbricato di civile abitazione distinto al NCEU al foglio n°**34** particella n°**63** subalterno n°**3**, Via Ponte Singerna, Piano Terra;

Tutti gli impianti sono completamente da rifare.

- c) Fabbricato ad uso magazzino distinto al NCEU al foglio n°**34** particella n°**63** subalterno n°**4**, Via Ponte Singerna, Piano terra;

Privo di impianti in genere.

- d) Fabbricato ad uso artigianale distinto al NCEU al foglio n°**34** particella n°**57**, Via Ponte Singerna, Piano Terra e Primo;

L'impianto elettrico è del tipo fuori-traccia su canaletta, dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti oltre a quadro comando con interruttore generale probabilmente da rivisionare e rendere conforme alle nuove normative di legge.

L'impianto idraulico è del tipo sottotraccia, il tutto collegato agli apparecchi igienico-sanitari tramite tubazione sottotraccia.

Per tutte le unità sopra descritte non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

Infine si quantifica da €1.500,00 ad € 5000,00 circa a seconda dell' unità immobiliare il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico.

### **QUESITO16**

*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 possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

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

Trattasi di unità immobiliari bene distinte e indipendenti l'una dall'altra, quindi vendibili separatamente, pertanto vengono costituiti i seguenti lotti:

**Lotto a)** Fabbricato ad uso civile abitazione distinto al NCEU al foglio n°**34** particella n°**63** subalterno n°**6** (ex subalterno n°5), Via Ponte Singerna 168/a, Piano 1°,

**Lotto b)** Fabbricato di civile abitazione distinto al NCEU al foglio n°**34** particella n°**63** subalterno n°**3**, Via Ponte Singerna, Piano Terra.

**Lotto c)** Fabbricato ad uso magazzino distinto al NCEU al foglio n°**34** particella n°**63** subalterno n°**4**, Via Ponte Singerna, Piano Terra.



**Lotto d)** Fabbricato ad uso artigianale distinto al NCEU al foglio n°**34** particella n°**57**, Via Ponte Singerna, Piano Terra e Primo.

**Lotto e)** Terreno agricolo distinto al NCT al foglio n°**41** particella n°**62**, qualità CAST. FRUTTO, classe 3<sup>^</sup>, sup. mq. 7670, R.d.€.9,90, R.a. €.2,38.

**Lotto f)** Terreni agricoli distinti al NCT al foglio n°**19** particella n°**79**, BOSCO MISTO, classe 2<sup>^</sup> mq.1020, R.d.€.0,42, R.a.€.0,32, e foglio n°**19** particella n°**327**, SEM.ARBOR., classe 2<sup>^</sup>, mq.6950, R.d.€.16,15, R.a.€.8,97.

### **QUESITO 17**

*Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il metodo della **valutazione per comparazione** con altri beni immobili aventi caratteristiche simili; nella valutazione è stato altresì considerato, come riportato nel quesito, un abbattimento forfetario pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi in considerazione di quanto sopra, vista la tipologia, la consistenza ed il grado di finitura dell'immobile oggetto di pignoramento, lo stato di

manutenzione, la posizione rispetto al contesto limitrofo, il grado di commerciabilità e richiesta del mercato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare è il seguente :

**LOTTO A)** Quota ½ di piena proprietà

**Appartamento PianoPrimo**

Superficie Utile – Piano Primo

Mq. **85,00** ad €/mq. **700,00** = €. 59.500,00

- € 6000,00 (costo presunto sanatoria)

- € 1500,00 (costo adeg. impianto)

= € 52.000,00/2 = **€.26.000,00**

**(diconsi ventisemilaeuro)**

**LOTTO B)** Quota ½ di piena proprietà

**Appartamento PianoTerraPrimo**

Superficie Utile – Piano Terra e Primo

Mq.128,00 ad €/mq. **450,00** = € 57.600,00/2= **€.28.800,00**

**LOTTO C)** Quota ½ di piena proprietà

**MagazzinoPianoTerra**

Superficie Utile - Piano Terra

Mq.73,00 ad €/mq. **300,00** = € 21.900,00

- € 1500,00 (costo adeg. impianto)

= € 20.400,00/2 = **€ 10.200,00**

**(diconsi diecimiladuecentoeuro)**

**LOTTO D)** (piena proprietà) **LaboratorioArtigianale**

**PianoTerraPrimo** Superficie Utile - Piano

Terra e Primo

Mq.510,84 ad €/mq. **400,00** = € 204.336,00

**LoggiatoPianoPrimo**

Superficie Utile – Piano Primo

Mq.300,00 ad €/mq. <b>200,00</b> =	€. 60.000,00
<hr/>	
Totale LOTTO D)	€. 264.336,00
(costo adeguam.impianto) - €	5.000,00
	= € 259.336,00
Che si arrotondano in	<b>€ 259.000,00</b>
(diconsi duecentocinquantanovemilaeuro)	

**LOTTO E)** (piena proprietà) **TerrenoAgricolo**

**CastagnetodaFrutto** Superficie mq.7670

Mq.7670 ad €/mq. 3,50 = **€. 26.845,00**

(diconsi ventiseimilaottocentoquarantacinqueuro)

**LOTTO F)** (piena proprietà)

**TerreniAgricoli**

Superficie complessiva mq.7.970,00

Mq.7.970 ad €/mq. 2,50 = **€. 19.925,00**

(diconsi dicianovemilanovecentoventicinqueuro)

**QUESITO18**

*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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*

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

Per i Lotti a), b), c) è stata pignorata la quota di ½ di piena proprietà al sig. \*\*\*\*\* , trattandosi di unità immobiliari bene distinte e autonome , non è possibile procedere alla divisione senza alterarne la sua capacità e logica di destinazione funzionale. Nella valutazione ho provveduto alla stima dell'intero per poi ottenere il valore della quota di ½ alla quota pignorata.

### **QUESITO19**

*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;*

In parte pignorati per l'intera piena proprietà e in parte per la quota di ½ di piena proprietà.

### **QUESITO20**

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

Non sono presenti immobili abusivi e non sanabili.

### **ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali relative agli immobili pignorati;
- Ispezioni ipotecarie;
- Atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento;
- Visure catastali;

\*\*\*\*\*

Infine il sottoscritto CTU ricorda alle parti:

- 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in pct copia delle note tempestivamente



inviare al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E di prenderne visione).

Con la redazione della presente relazione tecnica lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli.

Bibbiena lì 12/03/2019

Il C.T.U  
Geom. Stefano Bigoni