

**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**Esecuzione Immobiliare n. 202/2020 R.G.E.**

**promossa da**  
**Prelios Credit solutions s.p.a.**  
**non in proprio ma quale procuratrice speciale di**  
**BCC NPLs 2018 s.r.l.**

**contro**

-----

**Il Giudice dell'Esecuzione:**  
**Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

**Relazione Peritale**

Montevarchi, 17 agosto 2023

Geometra Tommaso Spaghetti



E.I. 202/2020 RGE

1



**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 202/2020 R.G.E.**

promossa da  
**Prelios Credit solutions s.p.a.**  
non in proprio ma quale procuratrice speciale di  
**BCC NPLs 2018 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

contro

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

Il sottoscritto **Geometra Tommaso Spaghetti**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 1228, con studio in Montevarchi in Via Isidoro Del Lungo n.c. 13, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Civile di Arezzo, con verbale della procedura esecutiva del 29 marzo 2023, di redigere una relazione peritale afferente il fabbricato da civile abitazione, posto in Comune di Poppi, in località Quota la Valle, individuato al catasto fabbricati, di detto Comune, nel foglio di mappa 95 dalla particella 134 subalterno 4, graffata con la particella 135, di proprietà -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

E.I. 202/2020 RGE

2



ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **202/2020 di R.G.E.**,  
accettato l'incarico, dopo aver esperito i necessari sopralluoghi ed  
accertamenti, espone quanto segue.

**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 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 (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità)*



necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2650 commi 1 e 2 del 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), aventi ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Il sottoscritto CTU, ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell'incarico e cioè della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto dalla Dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende in data 27 novembre 2020, eseguendo ulteriori visure ed ispezioni presso gli uffici Territoriali di Arezzo, dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto può confermare la completezza e la regolarità della dichiarazione notarile, la quale contiene, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, la certificazione risalente ad atti di acquisto trascritti in data antecedente almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella verifica della completezza della documentazione si può accertare:

- che nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;

- che esiste la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo in data 19/11/2020, numero 8843 del registro generale e numero 1488 del registro particolare;
- sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedentemente al pignoramento.
- Da ulteriori ispezioni, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Arezzo, non risultano ulteriori formalità supplementari rispetto a quelle descritte nella certificazione ex art. 567 c.p.c.,

**Quesito n. 2:** *integri la documentazione eventualmente mancante, 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.*

**a)** Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire in data 29 marzo 2023, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale della Provincia di Arezzo, le planimetrie catastali afferente il suddetto



fabbricato, Il sottoscritto ctu, ha inoltre acquisito visura catastale in forma storica ed estratto di mappa catastale.

Il sottoscritto, ha eseguito ricerche e controlli presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Poppi, ha estratto copia dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 42, del 06/08/1984;
- Concessione in sanatoria n. 24/B, del 30/08/1986;
- D.I.A. ai sensi della Legge n. 52/1999, numero 66 di protocollo del 03/01/2004.
- comunicazione di ultimazione lavori unitamente al certificato di conformità in data 11 settembre 2004, numero 12121 di protocollo, dell'11 settembre 2004.

b) Il fabbricato oggetto di esecuzione, è pervenuto -----

-----  
-----  
a seguito dell'atto di compravendita, stipulato dalla Dott.ssa Anna Rosalia Maria Marolda, Notaio in Bibbiena, in data 14 settembre 1996, numero 29002 di repertorio, registrato ad Arezzo in data 04 ottobre 1996, numero 2254, volume 26, serie 1V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01 ottobre 1996, numero 12899 del registro generale e numero 9277 del registro particolare, per l'unità



immobiliare individuata al catasto fabbricati di detto Comune, nel foglio 95 dalla particella 134 subalterno 4, graffata con la particella 135.

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

Nell'immobile oggetto della presente relazione risultano essere iscritti, i seguenti gravami:

**Ipoteca volontaria**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, per un importo capitale di €. 42.000,00 ed un importo complessivo di €. 84.000,00, stipulato dalla Dott. Vettori Vincenzo, Notaio in Montelupo Fiorentino, in data 02/03/2010, numero 48353/12283 di repertorio, iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di

Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data 05/03/2010, numero registro particolare 670 e numero registro generale 4429, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Vignole società cooperativa, con sede in Quarrata (PT), c.f. 00138580477, contro -----

-----,  
per l'unità negoziale numero "1", individuata al catasto fabbricati del Comune di Poppi (AR), nel foglio 95, particella 134, subalterno 4 , graffata con la particella 135.

**Ipoteca volontaria**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, per un importo capitale di €. 38.000,00 ed un importo complessivo di €. 76.000,00, stipulato dalla Dott. Vettori Vincenzo, Notaio in Montelupo Fiorentino, in data 02/03/2010, numero 48354/12284 di repertorio, iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data 05/03/2010, numero registro particolare 671 e numero registro generale 4429, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Vignole società cooperativa, con sede in Quarrata (PT), c.f. 00138580477, contro -----

-----  
per l'unità negoziale numero "1", individuata al catasto fabbricati



del Comune di Poppi (AR), nel foglio 95, particella 134, subalterno 4 , graffata con la particella 135.



**Ipoteca Giudiziale**, derivante da Decreto Ingiuntivo, con atto Giudiziario del Tribunale di Pistoia, in data 23/03/2010, numero 941 di repertorio, per un importo capitale di €. 150.000,00 iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data 12/05/2010, numero registro particolare 1488 e numero registro generale 8843,



a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo soc. Cooperativa con sede in Pistoia (PT), c.f. 00513860478,

relativamente all'unità negoziale n. "1", per il diritto di proprietà di 2/9, e



relativamente all'unità negoziale n. "2", per il diritto di proprietà 1/1;

contro -----

-----

-----

relativamente all'unità negoziale n. "1" per il diritto di proprietà di 2/9 e

relativamente all'unità negoziale n. "2" per la proprietà di 1/2.



Unità negoziale n. "1":



catasto terreni del Comune di Ortignano Raggiolo (AR), foglio 9  
particella 120;

catasto terreni del Comune di Ortignano Raggiolo (AR), foglio 9  
particella 153;

catasto terreni del Comune di Ortignano Raggiolo (AR), foglio 9  
particella 117;

Unità negoziale n. "2":

catasto fabbricati del Comune di Poppi (AR), foglio 95 particella  
134 subalterno 4, graffata con la particella 135.

**Atto esecutivo o cautelare** (verbale di pignoramento immobili),  
effettuato dal Pubblico Ufficiale in data 21/10/2020, numero 1791  
di repertorio, trascritto all'Agenda delle Entrate Servizio di  
Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data  
19/11/2020, numero registro particolare 11474 e numero registro  
generale 15782,

a favore della società BCC NPLS 2018 s.r.l., con sede in Conegliano  
(TV), c.f. 04942020266;

contro -----

-----  
-----  
catasto fabbricati del Comune di Poppi (AR), foglio 95 particella  
134 subalterno 4, graffata con la particella 135.



**Quesito n. 4:** *accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

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

Non è stato riscontrato l'esistenza di alcun diritto demaniale o di uso civico che possa interessare le suddette unità immobiliari.

**Quesito n. 6:** *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale:*

a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);*

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

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

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli ed 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.

Le formalità che dovranno essere cancellate, al momento della vendita, saranno le seguenti:

**ISCRIZIONE** del 05/03/2010 - Reg.Particolare 670 Reg.Gen. 4429  
Dott. Vettori Vincenzo, Rep. 48353/12283 del 03/03/2010.  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Costo cancellazione totale: €. 35,00

**ISCRIZIONE** del 05/03/2010 - Reg.Particolare 671 Reg.Gen. 4429  
Dott. Vettori Vincenzo, Rep. 48354/12284 del 03/03/2010.  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Costo cancellazione totale: €. 35,00

**ISCRIZIONE** del 12/05/2010 - Reg.Particolare 11474 Reg.Gen. 15782  
Tribunale di Pistoia del 23/03/2010 - numero 941 di repertorio.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Costo Cancellazione: € . 150.000,00 x 0,5% + 59,00 + 35,00 = € . 844,00

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 19/11/2020 - Reg.Part. 11474 Reg.Gen.15782  
Ufficiale Giudiziario, Repertorio 1791 del 21/10/2020.

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Costo Cancellazione: € . 168,00 + tassa ipotecaria € . 35,00 + bolli  
€ . 59,00 = € . 262,00

I costi occorrenti per le cancellazioni di queste formalità sono stimati, indicativamente, in € . 1.176,00, escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

Pertanto, quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello "veritiero" che sarà calcolato dall'ufficio competente.

**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 mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.).**

Dal sopralluogo effettuato in data il sottoscritto ctu, espone e descrive quanto segue.

Trattasi di un fabbricato da civile abitazione, dislocato su due piani, posto in Comune di Poppi (AR), nella frazione di Quota, nella località denominata La Valle, n.c. 100.

Vi si accede percorrendo la SP 65 Via Pratomagno e SP64 per circa 8,1 km a partire dal centro abitato di fondovalle di Ponte a Poppi, sia direttamente dal vano soggiorno dislocato al piano terra, sia attraversando il terrazzo al piano primo.

Più precisamente detto immobile è composto come segue:

- un soggiorno, una piccola cucina, un bagno wc al piano terreno;
- un disimpegno, due camere ed un terrazzo con soprastante tettoia al piano primo.

I due piani sono disimpegnati da una scala interna di uso esclusivo.

#### Caratteristiche costruttive e finiture.

Le strutture portanti verticali, sono costituite da murature di pietrame, stuccate con malta cementizia.

Gli orizzontamenti (solai) sono in legno ad eccezione del solaio posto fra la cucina ed il bagno del piano terreno e la terrazza del piano primo che è in latero cemento.



I tramezzi interni del piano primo sono costituiti da muratura di laterizio, intonacata e tinteggiata.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura.

La cucina ed il servizio igienico sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Il bagno è provvisto dei relativi sanitari.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, con sportelli in legno per l'oscuramento, le porte interne sono in legno.

Nel soggiorno è presente un camino in muratura.

La pavimentazione della terrazza è costituita da mattonelle in cotto, delimitata da muretto in pietra e recinzione metallica.

Soprastante la terrazza è posta un pergolato costituito da struttura metallica, coperta da pannelli in legno verniciato.

#### Impianti.

Il fabbricato sopra descritto è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e di impianto di riscaldamento (a gpl).

#### Condizioni di manutenzione.

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione, ad eccezione di alcune infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura nel vano disimpegno e nella camera del piano primo (a



seguito di ciò la copertura che necessita di intervento di manutenzione).



Ubicazione

Detto immobile è ubicato nella frazione di Quota che dista 7 km dal centro abitato di Poppi .



Confini:

Strada Provinciale n. 64, strada Comunale, -----  
----- salvo altri.

Individuazione catastale:

Al catasto fabbricati del Comune di Poppi, il fabbricato sopra descritto è intestato -----



-----  
ed è individuato nel foglio 95 dalle particelle: 134 subalterno 4, graffata con la particella 135, frazione Quota, piano terreno e primo, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, superficie catastale mq 84 escluse aree scoperte mq 78, rendita €. 121,47.



Caratteristiche dimensionali:



Calcolo Superficie Commerciale					
N.	piano	destinazione	sup.esterna lorda (SEL) (mq)	coefficiente di ponderazione %	sup. comm. (mq)
1	T	appartamento	49,00	100	40,00
2	1	appartamento	40,00	100	37,00
3	1	terrazza	20,00	35	7,00
<b>superficie commerciale</b>					<b>84,00</b>
Calcolo Superficie utile netta					
N.	piano	destinazione	orientamento	Altezza (ml)	superficie (mq)
1	T	soggiorno	Est	2,20	18,77
2	T	Cucina	Interno	2,08	5,43
3	T	Bagno	Interno	2,09	4,57
4	T	Disimpegno	Est	-	1,30
5	1	Disimpegno	Ovest	-	1,95
6	1	Camera	Est	2,22	7,79
7	1	Camera	est	2,22	10,46
<b>Totale superficie netta</b>					<b>50,23</b>

N.B. per l'altezza del piano primo è stata considerata una altezza media dei vani abitabili.



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

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentono l'individuazione del bene;
- c) 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.

Il sottoscritto ctu ha verificato che la descrizione attuale del complesso immobiliare oggetto di esecuzione, corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, è censito al catasto fabbricati del Comune di Poppi, nel folio 95, dalle particelle:

134 subalterno 4, graffata con la particella 135, frazione Quota, piano terreno e primo, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, superficie catastale mq 84 escluse aree scoperte mq 78, rendita €. 121,47.

**Quesito n. 9:** Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione 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.



Gli identificativi catastali sopra menzionati, sono corretti; la planimetria depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Arezzo (presentata in data 29/08/1996), è conforme allo stato di fatto, tenuto conto che comunque non sussistono incongruenze tali da incidere sul classamento e sulla rendita, così come specificato nella circolare della Direzione dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 (prot. 36607), lettera "e" e successiva circolare integrativa n. 3/2010 del 10/08/2010 (prot. 42436) e Legge n. 122 del 30 luglio 2010.

**Quesito n.10:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Il fabbricato oggetto di esecuzione, ricade nel vigente strumento urbanistico, del Comune di Poppi, in ambito sottoposto a disciplina del patrimonio edilizio esistente di matrice storica: nuclei, edifici di interesse storico architettonico ed ambientale (art. 26 e 27 nta), con schedatura di riferimento numero 97 all'interno dell'allegato A del Comune di Poppi.

Estratto n.t.a.:

Art. 26

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI MATRICE STORICA:

**"Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato"**

(corrispondente alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68)

1. Comprende gli ambiti interessati da Centri, nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale: questi

sono stati oggetto nel tempo di apposite discipline ricomprese nel PRG vigente approvato con DGR n. 4353 del 13/11/95.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. 202/2020 RGE

19



2. Poiché le diverse discipline vigenti fanno riferimento alle categorie della L.R. 59/80 abrogata si rende necessario adottare un criterio omogeneo coerente con l'art.13 del PTCP e con la L.R. 1/05 per quanto riguarda la definizione del rapporto fra livelli di valore degli edifici di matrice storica e disciplina degli interventi ammissibili da

attribuire

3. I criteri che il R.U. assume per la definizione delle categorie di valore sono i seguenti:

- **VALORE TIPOLOGICO-TESTIMONIALE RILEVANTE:** sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale ed urbanistica, maggiormente conservati nelle loro peculiarità architettoniche, tipologiche e di

uso dei materiali;

29

- **VALORE TIPOLOGICO-TESTIMONIALE NORMALE:** sono gli edifici che presentano caratteri architettonici e tipologici meno rilevanti dei precedenti, si presentano senza apprezzabili alterazioni

architettoniche e tipologiche e rappresentano comunque un valore di documento storico-culturale ;

- **VALORE TIPOLOGICO-TESTIMONIALE DI NATURA AMBIENTALE:** sono gli edifici meno significativi dei precedenti che non presentano spiccate qualità tipologiche ed architettoniche, ma che

comunque vivono in rapporto organico con i caratteri morfologici e paesaggistici del contesto con il quale

assumono valore di insieme.

4. Il R.U adotta le seguenti definizioni per le categorie di intervento ammesse:

A) Sugli edifici di **VALORE TIPOLOGICO-TESTIMONIALE RILEVANTE** sono di norma consentiti i

seguenti interventi definiti **CI.1 (Categoria di Intervento 1):**

"manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo" così

come

definiti rispettivamente alle lettere a), b) e c) del comma 2 art. 79 della L.R. 1/05.

Possono altresì essere anche consentiti a determinate condizioni con le modalità di cui al

successivo comma 5

interventi (**CI.1\***) di:

- "ristrutturazione edilizia" ai sensi del ' art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n° 1/05, limitatamente ad opere

che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche

agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio,

nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

- negli elementi verticali strutturali possono essere consentite aperture aventi larghezza massima cm 100,

rivolte alla valorizzazione funzionale e distributiva delle unità immobiliari.

- aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei

caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

B) Sugli edifici di **VALORE TIPOLOGICO-TESTIMONIALE NORMALE** sono di norma consentiti i

seguenti interventi definiti **CI.2 ( categoria di intervento 2)** negli elenchi della schedatura del patrimonio

edilizio rurale esistente:

- "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo",

"ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n° 1/05,

limitatamente ad opere

che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche

agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio,

nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano nei limiti e nelle finalità indicate al punto

precedente.

30

- negli elementi verticali strutturali possono essere consentite aperture aventi larghezza massima

cm 100,

rivolte alla valorizzazione funzionale e distributiva delle unità immobiliari.

Possono altresì essere anche consentiti a determinate condizioni con le modalità di cui al

successivo comma 5

interventi (**CI.2\***) di:

- "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell' art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n° 1/05,

limitatamente ad opere

che, anche in deroga agli indici edilizi, comportino la riorganizzazione funzionale interna ed igienicosanitaria delle singole unità immobiliari, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali

per:

- a) costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
  - b) rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
  - c) ristrutturazione e utilizzazione di volumi destinati ad altri usi.
- aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

- Realizzazione di volumi tecnici

C) Sugli edifici di **VALORE TIPOLOGICO-TESTIMONIALE DI NATURA AMBIENTALE** sono di norma consentiti i seguenti interventi definiti **CI.3** negli elenchi della schedatura del patrimonio edilizio rurale esistente:

- "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell' art. 79, comma 2, lettere a), b), c), d) punto1) della L.R. n° 1/05

Possono altresì essere anche consentiti a determinate condizioni con le modalità di cui al successivo comma 5

interventi (**CI.3\***) di:

- "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d) punti 2), e3), della L.R. n° 52/99 anche in

deroga agli indici edilizi per:

- a) demolizione di volumi accessori e di servizio incongrui e di scarso valore architettonico, loro ricostruzione ed accorpamento all'edificio principale o diversamente ricollocati anche con destinazione residenziali;
  - b) realizzazione di volumi tecnici
- aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

5. Gli interventi contrassegnati dal codice **CI.1\***- **CI.2\*** e **CI.3\*** di cui ai precedenti commi sono ammessi

subordinatamente all'approvazione di un pre-progetto unitario di individuazione delle varie fasi di formazione e

31

accrescimento della struttura edilizia, di distinzione delle singole parti cronologicamente omogenee in base al quale

si rilevi la presenza di strutture originarie o dotate di una propria identità architettonica e comprendente la

predisposizione di un abaco degli elementi tipologici volumetrici e decorativi caratterizzati e da salvaguardare con

le limitazioni accanto descritte: in caso di edifici unitari sincronici, costruiti in unica fase, può essere ricavata una

sola unità abitativa o d'altro uso, con la sola eccezione di edifici di grosse dimensioni nei quali la suddivisione in

più unità abitative deve avvenire consentendo la lettura delle principali strutture di fabbrica e senza che detta

suddivisione traspaia ad una visione esteriore; in caso di edifici diacronici, costituiti in fasi successive, le unità

abitative o d'altro uso devono corrispondere ad uno o più corpi edilizi cronologicamente omogenei. detti interventi

siano esclusivamente finalizzati all'eliminazione di superfetazioni incongrue o posteriori al 1940 e/o alla

ricostruzione di parti originarie riconosciute indispensabili alla ricomposizione e/o comprensione della tipologia

originaria degli edifici e del tessuto urbanistico, con criteri contestualizzati di ricostruzione o eventuale

ricollocazione dei volumi demoliti, evitando soluzioni vernacolari, perciò anche tramite introduzione di elementi

innovativi contestualizzati, estendendo le verifiche di congruità storico-tipologica non solo al fabbricato interessato

ma anche al contesto dell'intero tessuto urbanistico in cui si inserisce l'intervento, anche tramite appositi elaborati

grafici d'insieme. Per gli edifici classificati di "rilevante interesse" che hanno subito interventi successivi le categorie C.I.1\* e C.I.2\* e C.I.3\* possono essere realizzate sempre dietro presentazione di preprogetto esclusivamente in quella parte di immobile di più recente costruzione e se questa risulta predominante, tale procedura va seguita anche per interventi di modesta entità se consentiti dalle norme come realizzazioni di piccole logge, tettoie, scale esterne .

5. Le categorie di intervento attribuite sono riportate nella seguente Tabella sintetica riepilogativa:

**GIUDIZIO DI**

**VALORE**

**SULL'EDIFICIO**

**CATEGORIA D'INTERVENTO**

**ATTRIBUITA IN VIA**

**ORDINARIA**

**CATEGORIA D'INTERVENTO**

**ATTRIBUIBILE SU PARERE**

**DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

**valore tipologicotestimoniale**

**rilevante =**

(\*\*\*)

Restauro e risanamento

conservativo

(CI.1)

Restauro e risanamento conservativo

(CI.1) + possibilità di :

Ristrutturazione per riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari e loro disaggregazione o aggregazione

(CI.1\*)

**valore tipologicotestimoniale**

**normale =**

(\*\*)

Ristrutturazione edilizia

(riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali) (CI.2)

Ristrutturazione edilizia (CI.2) +

Ristrutturazione edilizia (CI2\*) con

possibilità di:

- a) costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- b) rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- c) ristrutturazione e utilizzazione di volumi destinati ad altri usi.
- d) addizioni funzionali fino al 20% della SUL esistente

32

e) aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

**valore tipologicotestimoniale**

**di natura**

**ambientale = (\*)**

Ristrutturazione con demolizione e

fedele ricostruzione (CI.3)

Ristrutturazione con demolizione e

fedele ricostruzione (CI.3) + possibilità

di:

- a) demolizione di volumi accessori e di servizio incongrui e di scarso valore



architettonico, loro ricostruzione ed accorpamento all'edificio principale o diversamente ricollocati anche con destinazione residenziale;

- b) realizzazione di volumi tecnici
- c) aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.
- d) addizioni funzionali

Valore nullo o scarso

= (-)

Applicazione delle Norme della Legge 1/05 in materia di territorio rurale

Applicazione delle Norme della legge 1/05 in materia di territorio rurale

7. Per quanto riguarda gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili si applicano le norme di cui alla L. 13/89 e relativo Regolamento di attuazione

nel rispetto dei caratteri della veste architettonica esterna.

8. Per le aree o i manufatti che il R.U. classifica di matrice storica, ove l'Amm.ne comunale non ha potuto completare

il Censimento, in attesa di poter integrare la disciplina del R.U. per gli edifici non schedati con apposita Variante al

R.U., è obbligo dei soggetti proprietari degli immobili di cui sopra, in caso di intervento edilizio, di produrre la

documentazione conoscitiva relativa con le stesse modalità adottate nel Censimento comunale (Schedatura

analitica), attribuendo la relativa classificazione di valore. Tale documentazione corredata da un rilievo

architettonico, da adeguata rappresentazione sullo stato dei luoghi e da documentazione fotografica sarà valutata

dalla C.E (o dalla Commissione per il paesaggio) che, riferendosi ai criteri di attribuzione delle categorie di valore

contenute nel R.U., definirà il relativo giudizio di merito motivandolo a verbale.

ART. 27

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA:

1. In generale gli interventi sul patrimonio edilizio di matrice storica dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

- garantire la conservazione o il ripristino dei caratteri originari dell'edificio;
- qualificare in maniera particolare i fronti strada (in particolare all'interno delle aree urbane) dal punto di vista del trattamento delle superfici delle facciate, della qualità delle insegne, delle vetrine dei negozi e laboratori artigiani e della coerenza dei relativi materiali impiegati;

33

- recuperare e valorizzare gli elementi di arredo, di decorazione e tutti i documenti della cultura materiale consolidati;

- garantire una adeguata conservazione, recupero e riqualificazione degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici;

- realizzare il massimo livello di contestualizzazione rispetto ai valori del luogo di riferimento

- l'uso di particolari costruttivi e decorativi, di materiali e coloriture tradizionali; in tal senso è vietato l'uso del cemento armato a vista, dell'alluminio anodizzato, dell'acciaio zincato non verniciato, degli intonaci plastici,

- dei rivestimenti ceramici esterni;

- una adeguata documentazione di corredo alle istanze di concessione o equivalenti tesa a fornire un più alto

livello di conoscenza dei manufatti tramite notizie storiche, confronto con mappe storiche, foto d'epoca, rilievo

fotografico attuale, relazione sui materiali e le tecnologie presenti.

2. La Commissione edilizia comunale, ovvero quella per il Paesaggio o il Responsabile del procedimento,



nell'esprimere i propri pareri verificherà la corrispondenza delle soluzioni progettuali proposte con i requisiti richiesti dal presente articolo e motiverà eventuali scostamenti sulla base del particolare valore dal punto di vista progettuale dell'intervento quando questo si proponga in maniera unitaria, organica e con caratteri di sostanziale coerenza complessiva con i principi sopra esposti.

3. non è consentito il cambio di destinazione d'uso da commerciale, direzionale e artigianale a residenziale di locali posti al Piano Terra

#### **1. Destinazioni d'uso**

Sul patrimonio edilizio di matrice storica sono ammesse le seguenti attività:

- residenziale
- pertinenze della residenza (rimesse auto, cantine, depositi, altri locali di servizio dell'abitazione)
- artigianato di servizio e della tradizione ( limitatamente ai piani terra)
- piccolo commercio ( limitatamente ai piani terra)
- ristorante, piccola ricettività (pensioni, affittacamere ,bad&brekfast e simili)
- direzionali pubbliche e private
- socio-sanitarie, assistenziali
- culturali, ricreative, di socialità

In generale il Consiglio comunale potrà, consentire che il cambio di destinazione da residenziale ad una o più delle altre attività previste possa avvenire sulla base di criteri di compatibilità ambientale ed architettonica quando

34

queste risultino coerenti con le finalità di recupero e valorizzazione dei Centri storici e del patrimonio edilizio esistente e non comportino alterazioni degli impianti tipologici

#### **4. Materiali e tecnologie**

Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, è prescritto l'uso di materiali e tecnologie costruttive omogenee e compatibili con le caratteristiche esistenti. Dette caratteristiche devono essere mantenute anche nelle nuove parti di edifici da realizzarsi a seguito di ampliamenti o sopraelevazioni.

In particolare devono essere mantenuti :

- i caratteri costruttivi e di finitura delle facciate;
- i caratteri costruttivi e le finiture delle aperture esistenti;
- le caratteristiche costruttive e dimensionali delle coperture;

il tutto come meglio specificato ai commi seguenti :

#### **5. Coperture**

Nel caso di rifacimento completo o sopraelevazione delle coperture esistenti, deve essere mantenuto e/o

ripristinato il tipo di copertura esistente se tipologicamente congruo (a capanna, padiglione ecc.), devono essere

altresi mantenuti e/o ripristinati i materiali, gli oggetti o sporgenze e i particolari costruttivi delle gronde tradizionali

esistenti e il materiale del manto di copertura nel caso si tratti di manto in lastre di pietra, in scandole o in tegole e

coppi. Non possono essere effettuate sostituzioni di gronde in pietra con gronde il legno né incrementi degli oggetti

esistenti, non possono essere inserite terrazze a tasca; in caso di rifacimento del manto di copertura lo stesso dovrà

essere realizzato in tegole e coppi anche se la copertura è di altro materiale ad esclusione di manto in lastre di

pietra: anche il mancato rispetto della presente norma costituisce violazione non sanabile per assenza di conformità

urbanistica .

#### **6. Aperture esterne**

Le nuove aperture esterne che, nei casi di ristrutturazione edilizia, si rendessero necessarie per la funzionalità

igienica dell'immobile devono riprendere le caratteristiche dimensionali e di finitura delle aperture esistenti, se

tipologicamente congrue, e deve esserne particolarmente curata la tipologia e l'inserimento; in particolare devono

essere eseguiti davanzali e riquadrature in pietra o laterizio analoghe a quelle eventualmente esistenti; il materiale degli infissi e delle loro finiture deve essere conforme a quello dei serramenti esistenti se tipologicamente congruo e così dicasi per il sistema di oscuramento. Non è ammesso l'uso di persiane avvolgibili. L'uso di persiane alla fiorentina o di portelloni massicci è consentito in relazione agli usi e ai caratteri costruttivi locali.

35

Non ammesso l'uso di portoni di accesso o di portefinestre in materiale diverso dal legno, dal vetro o dal ferro verniciato, né l'uso di serrande metalliche a chiusura di fondi, laboratori e magazzini.

#### **7. Intonaci e coloriture esterne**

Nel caso di esecuzione di nuovi intonaci sulle facciate esterne dei fabbricati è prescritto l'uso del colore conforme ai tipi prevalenti nel centro storico. Nel caso di rifacimento di vecchi intonaci il colore sarà conforme ai tipi prevalenti nel centro storico.

#### **8. Decorazioni e finiture esterne**

E' prescritta la conservazione e il restauro dei fregi e delle decorazioni esistenti sulle pareti esterne (tabelle, targhe, stemmi, sculture, cornicioni, tabernacoli, parti dipinte, marciapiedi, panchine, elementi strutturali storici, portoni tipici, rostre, ecc.).

#### **9. Inserimento di condutture e canalizzazioni**

Le condutture, gli scarichi e le canalizzazioni che si rendessero necessarie per la realizzazione e l'adeguamento

degli impianti igienico-tecnologici non dovranno alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, ma essere incassati nelle murature e comunque convenientemente occultati in pareti secondarie.

#### **10. Arredo urbano, spazi interni e aree di pertinenza**

E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi caratteristici dell'arredo urbano (fontane, muretti, cordonati,

targhe per numeri civici, lampioni, tabelle, insegne, ecc.).

Varianti od altri strumenti specifici relativi alle zone "a matrice storica " potranno prescrivere in appositi elaborati

grafici i materiali e i tipi di sistemazione da impiegare nelle eventualità di sostituzione o rifacimento integrale (e non di semplice riparazione) delle pavimentazioni e degli spazi esterni liberi, sia pubblici che privati.

E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte private o condominiali in aree di pertinenza. E' richiesto un

progetto di sistemazione ambientale dettagliato, particolarmente per quanto riguarda ; i movimenti terra, i muretti di

sostegno, e recinzioni. Riporti e sbancamenti saranno contenuti nell'altezza di ml 1,00. La superficie pavimentata

attorno alla piscina sarà lastricata in pietra in pietra locale; il rivestimento sarà di colore concordato con l'Ufficio

Comunale, nella gamma del beige e dei verdi .La dimensione della vasca, rettangolare, non dovrà superare i ml

4,00\*8,00 per le aree vincolate, non sono ammesse strutture fuori terra. All'interno delle zone A, B, C, del Piano

36

del Parco sono ammesse piscine esclusivamente a servizio ad aziende che svolgono l'attività integrativa di

agriturismo od a servizio di attività alberghiere.

#### **Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Interventi diversi da quelli ammessi dalle presenti norme per le varie categorie d'intervento potranno essere

consentiti nell'ambito dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978 n.457, redatti dal Comune o dai

privati proprietari secondo le modalità previste dagli artt. 9 e 10 della L.R. 21.5.1980 n.59 e adottati dal Consiglio

Comunale con le modalità di cui alla L.R. 1/05, n.1 e succ. modif.

**Quesito n.11** : *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d' 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 al combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6, della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, indicando i costi per l' eventuale ripristino nel caso in cui l' abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull' eventuale presentazione di 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 e da corrispondere.*

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente a tale data sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili, numero 42, rilasciata dal Sindaco del Comune di Poppi , in data 06 agosto 1984, per opere di ristrutturazione.
- Concessione in sanatoria, numero 24/B, rilasciata dal Sindaco del Comune di Poppi, in data 30 agosto 1986, per ristrutturazione di fabbricato.



- Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi della L.R. n. 52/1999, inoltrata , al Comune di Poppi in data 03 gennaio 2004, numero 66 di protocollo, per realizzazione di pergolato su terrazza.
- In data 11 settembre 2004 è stata inoltrata al Comune di Poppi, comunicazione di ultimazione lavori unitamente al certificato di conformità in data 11 settembre 2004, numero 12121 di protocollo.
- In data 27 giugno 2015, con protocollo numero 6787 è stata inoltrata al Comune di Poppi, comunicazione opere di manutenzione ordinaria per rifacimento di pavimentazione terrazza.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia del Comune di Poppi, non sono stati rilasciati e/o presentati certificati di abitabilità/agibilità.

A seguito di quanto sopra esposto, nonché verificato e rilevato lo stato dei luoghi, il sottoscritto ctu, espone quanto segue:

Alcune quote rilevate all'interno dello stesso appartamento (lunghezze, larghezze), differiscono dalle quotature riportati negli elaborati grafici ai suddetti provvedimenti amministrativi, ma rientrano nelle tolleranze di Legge (+/- 2%).

L'altezza grafica del piano terreno, riportata nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 24/B/1996, si presume misurata alla pianella (in quanto trattasi di solaio costituito da travi in legno e pianelle).



Per rendere conforme, il pergolato metallico soprastante la terrazza, alla D.I.A. n. 66/2004, dovranno essere smontati i pannelli in legno, con sovrastante guaina, utilizzati come copertura.

A seguito di ciò si stima un costo di €. 2.000,00 per tale rimozione (compreso il conferimento in discarica autorizzata).

**Quesito n.12** : **accerti lo stato di occupazione del bene**, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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'articolo 2923 del Codice Civile, precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre 1/3 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), allorché 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 dalle 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, estragga l'esperto certificato aggiornato di residenza di stato di famiglia e lo

trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in pct).

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;

Il fabbricato sopra descritto, è detenuto e quindi occupato dagli esecutati -----  
-----  
-----

**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 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.

Il sottoscritto CTU, ha provveduto a reperire, in data 01/04/2023, presso il Comune di Montelupo Fiorentino (FI), l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio dei signori -----  
-----  
-----



Nel presente certificato è riportata la seguente annotazione:

"con atto in data 04/04/2007, numero 44366 di repertorio a rogito del Notaio Vincenzo Vettori, del distretto Notarile di Firenze, Pistoia e Prato, -----  
hanno scelto il regime della separazione dei beni".

**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).

Non sussiste tale condizione.

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

A seguito del sopralluogo effettuato, il fabbricato sopra descritto è dotato:

- di impianto elettrico sotto traccia, incanalato in forassiti, completo di punti accensione, punti luce e prese di corrente, detto impianto non rientra tra quelli con l'obbligo di progetto, in quanto la potenza erogata è inferiore a 6 Kw e la superficie dell'appartamento non è superiore a 400 mq. Pertanto da una prima



ispezione visiva sembra risultare conforme alle normative attualmente vigenti.

- di impianto idrico sanitario, che deriva acqua dall'acquedotto Comunale/montano le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia), gli impianti di scarico della cucina e del servizio igienico, confluiscono nella fognatura Comunale, coma da autorizzazione provvisoria allo scarico L.319/76 e L.R. n. 5/86, 1812 di protocollo allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 24/b del 30/08/1986.

- di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale ubicata nel soggiorno ed è alimentata a gpl (caldaia Immergas spa modello Extra mini gpl potenza termica nominale 23,3 Kw), detto impianto è dotato di radiatori in alluminio e termostato. La produzione di acqua calda avviene tramite la caldaia murale.

Non essendo reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti sarà possibile, previa verifica tecnica, fare redigere la dichiarazione di rispondenza in luogo delle dichiarazioni di conformità mancanti. Il costo di tale operazione è quantificabile in circa euro 1.000,00 complessivi.

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.



Per la suddetta unità immobiliare, non è stato possibile reperire alcun attestato di prestazione energetica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quesito n.16** : Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore 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 d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni dei 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.);

Il fabbricato sopra descritto, costituisce un unico lotto catastale ed urbanistico e quindi è da ritenersi indivisibile.

**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

E.I. 202/2020 RGE

32



anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e se di durata ultra novennale, 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 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; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario e 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 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 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tale 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 determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto ctu, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente simili.

Per fare questo è stata intrapresa un'analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrandosi anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

Al valore di mercato attribuito a tale fabbricato, verranno applicate le opportune detrazioni così come indicato nelle risposte ai sopra menzionati quesiti.

Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:

a) Le quotazioni immobiliari relative ad unità abitative aventi le stesse caratteristiche del fabbricato da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di Poppi, località Quota, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata la poca dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo temporale, sono risultate essere le seguenti:  
abitazioni civili: valore unitario medio di mercato da €. 600,00 ad €. 1.050,00 il mq. di superficie lorda ;



b) Fonte- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca dati :

Le quotazioni immobiliari, riferite al secondo Semestre 2022, relative ad unità abitative, poste nel Comune di Poppi, zona R1, risultano essere le seguenti:

abitazioni civile (stato conservativo normale): valore unitario medio di mercato da €. 770,00 a €. 1.150,00 il mq di superficie lorda;

Determinazione del valore di mercato dei fabbricati con il metodo sintetico comparativo e/o per valore unitari:

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie, per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato.

L'applicazione di tale criterio di stima presuppone l'esistenza di un mercato afferente il trasferimento di immobili comparabili a quello in esame, attivo ed in regime di libera concorrenza, tale da produrre un'ampia scala di valori tipici di riferimento, al fine di poter eseguire un' appropriata comparazione.

Ad oggi però il mercato immobiliare di tali immobili, risulta essere poco dinamico ed in continua contrazione.



Per l'individuazione del valore unitario medio a metro quadrato, il sottoscritto ctu ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità abitativa, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc.

La presente stima di valore tiene conto anche di alcuni fattori negativi in calce riportati:

- il servizio igienico è sprovvisto di un antibagno con accesso diretto dal soggiorno;
- ai sensi del DM 05/07/1975, l'alloggio risulterebbe inadeguato ai requisiti necessari per due persone, in quanto non dotato di una camera, avente un superficie utile di mq 14,00;
- le altezze interne risultano inferiori ai minimi di Legge.

Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, il sottoscritto CTU ritiene congruo assumere, come valore unitario medio, pari ad €. 650,00 a metro quadrato di S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero di superficie commerciale come determinata al quesito numero "7".

Il più probabile valore attuale del bene immobile esecutato, sarà determinato dal valore normale sommando eventuali aggiunte di valore e detraendo le eventuali diminuzioni di valore.



Non sono presenti le condizioni per eventuali aggiunte di coefficienti di valore.

Per quanto riguarda le detrazioni da applicare si riporta quanto sopra esposto.

Lotto n. unico:

	sup. commerciale (mq)	Valore unitario medio (euro)	Valore di mercato (euro)
fabbricato	84,00	650,00	54.600,00

Valore di mercato stimato	€. 54.600,00
a detrarre:	
Abbattimento forfettario (15%) per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc...:	€. 8.190,00
detrazione per fattori negativi 10% del valore stimato	€. 5.460,00
Costo adeguamento pergolato :	€. 2.000,00
Costo produzione certificazione impianti:	€. 1.000,00
<b>Valore di mercato Lotto unico :</b>	<b>€. 37.950,00</b>
<b>(Euro trentasettemilanovecentocinquanta/00)</b>	

**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;
- 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 proprietari 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' articolo 577 del c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

il compendio immobiliare, risulta pignorato pro-quota e quindi la stima viene eseguita per l'intero.

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

Non sussistono i casi previsti dalla suddetta domanda, poiché il pignoramento riguarda la piena proprietà.

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

Il fabbricato in oggetto, non rientra nel caso previsto dalla suddetta domanda, così come specificato nella risposta del quesito n. 11.

Montevarchi, 17 agosto 2023

Geometra Tommaso Spaghetti

