

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 16/2023 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice del tribunale di Arezzo Dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE, nell'udienza del 15.11.2023 ha conferito alla sottoscritta arch. FRANCESCA MESINA, nata a Ozieri (SS) il 14.02.1966, con studio in Monteverchi, via IV novembre n° 1, iscritta all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della provincia di Arezzo con il n° 437, l'incarico per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento in epigrafe, e previo giuramento di rito, ha formulato i seguenti quesiti, fissando il tempo per il deposito del proprio elaborato entro 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., udienza fissata al 15.11.2023, poi rinviata al 10.12.2024

QUESITI

- 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
- 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.
- 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;
- 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;

- 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;
- 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 del Tribunale:
 - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

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

- le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - le difformità urbanistico-catastali;
- 7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e fabbricati); 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 ciascuna porzione: : abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;
 - 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 - 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
 - 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

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

- 12) **accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, 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'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.** Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), 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 dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

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

- 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;**
- 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);**
- 15) **precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;**
- 16) **dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del 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 che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere 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 il 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 dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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 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;

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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Risposta al quesito n° 1

Dall'esame della documentazione depositata in atti, è stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c, costituita da certificato notarile sostitutivo della documentazione di cui all'art. 567 comma II c.p.c., redatto in data 16.02.2023 ed integrato in data 31.03.2023 dal dottore Candole Carmelo, Notaio in Arcisate (VA).

Risposta al quesito n° 2

Dall'esame della documentazione in atti non risulta depositata la seguente documentazione:

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria
- b) copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato

pertanto la sottoscritta ha acquisito:

- planimetrie catastali (**ALL. 1**) limitatamente all'immobile identificato al foglio ■ p.III ■
- La particella ■, unità collabente F/2 è sprovvista di planimetria catastale
- La planimetria relativa alla particella ■, categoria E/7 (esercizio pubblico dei culti) risulta non rilasciabile, non abbinata. La sottoscritta ha presentato istanza di inserimento meccanografico della planimetria catastale, ma in risposta l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Arezzo-Territorio comunica che la planimetria dell'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stata presentata in catasto.
- planimetria allegata all'ultimo progetto con relativo provvedimento edilizio (**ALL.2**)
- copia integrale del titolo di provenienza (**ALL.3 e ALL.4**) al debitore degli immobili pignorati, costituito da atto di compravendita **sottoposto a condizione sospensiva**, notaio Marcello Zazzaro, del 26.05.2011, Rep. n° 29.461 Raccolta n° 9.223, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 31.05.2011 ai numeri 8953/6052 e successivo atto di verifica di condizione, notaio Marcello Zazzaro del 15.09.2014, Rep. n° 32.409, Raccolta n° 11.044, annotato presso l'Agenzia del territorio di Arezzo in data 18.09.2014 ai numeri 11366/1345.

Risposta al quesito n° 3

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Arezzo- Servizio di Pubblicità immobiliare, effettuate in data 30.11.2023 per nominativo e per immobile, relativamente ai beni pignorati, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A. iscrizione di ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta presso l'agenzia del Territorio di [REDACTED] in data 29.09.2014 ai numeri 11892/1493 per [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per [REDACTED]

a favore di: [REDACTED], sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
 - **contro:** [REDACTED], nat. ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

B. ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 20.09.2017 ai numeri 14391/1903 per [REDACTED] di cui per capitale [REDACTED]

- **a favore di:** [REDACTED] sede in [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED], via [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
 - **contro:** [REDACTED], nat. ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del territorio di [REDACTED] in data 11.07.2019 ai numeri 10687/1492 per [REDACTED] di cui per capitale [REDACTED]

a favore di: Agenzia delle Entrate – Riscossione sede in Roma (RM) domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]
 - **contro:** [REDACTED], nat. ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

D. verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 14.02.2023 ai numeri 2592/2022

a favore di: [REDACTED], sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
contro: [REDACTED], nat. ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Sul complesso immobiliare risulta anche un vincolo di carattere storico – artistico, di seguito specificato:

- **decreto di Vincolo n° 282/2009 del 29.06.2009** “complesso chiesa e canonica di San Donato a Filetto” Provvedimento di dichiarazione dell’interesse culturale ai sensi dell’art. 10 comma 1 D.Lgs 22 gennaio 2004 n° 42 e ss. mm. e ii. Emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Il decreto avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Risposta al quesito n° 4

I beni in oggetto risultano essere di unica proprietà senza parti comuni. Non si rileva l’esistenza di nessun condominio, né la presenza di un amministratore di condominio.

Risposta al quesito n° 5

La sottoscritta non ha rilevato, per quanto possibile, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Risposta al quesito n° 6

La sottoscritta non ha rilevato l'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli).

Risposta al quesito n° 7

I beni in esame sono ubicati nel comune di Poppi, località Filetto, a me noti in seguito ai sopralluoghi effettuati in data 27.07.2023 e in data 02.10.2023; risultano essere un compendio immobiliare costituito da:

- a) un fabbricato adibito a culto, denominata Chiesa di San Donato, edificio a pianta rettangolare, ad un'unica navata con copertura a capanna sorretta da capriate in legno, travicelli e pianelle in cotto, e nella parte terminale dell'abside con volte a crociera, con campanile a vela, in cattivo stato di conservazione, con una porzione di copertura crollata, in prossimità dell'abside. Realizzata con muratura in pietra a faccia vista all'esterno e intonacata all'interno.

Al piano seminterrato, sotto l'abside, è presente una cantina, che non è stato possibile ispezionare.

Confini: stessa proprietà su più lati

Estremi catastali: Foglio **particella subalterno categoria E/7** (esercizio pubblico dei culti)

- Superficie commerciale chiesa: **mq 83,35** (superficie netta: 62,72 mq)
- Altezza utile interna chiesa: 5,58 m. (altezza media)

Superficie commerciale cantina (vano accessorio indiretto non comunicante) : **mq 5,30**

Altezza utile interna: 2,25 m.

- b) Una unità abitazione, inagibile e pericolante, che si sviluppa su quattro livelli (Piano Interrato, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo). E' stato possibile ispezionare solo i primi due livelli, in quanto al piano terra e al primo piano sono presenti importanti crolli delle murature (portanti e non), e di porzioni della copertura.

Originariamente destinata a Canonica, l'edificio è costruito in pietrame a faccia vista, solai in parte con travetti in c.a. e pignatte e in parte in legno. La copertura (ora in buona parte crollata) a padiglione, ha una struttura in travi e travicelli in legno, mezzane in cotto e manto in coppi e tegole di cotto.

I piani risultano così composti:

- piano interrato: cantina (altezza utile interna: 2,00 m)
- piano seminterrato : disimpegno, 4 cantine, 1 locale sgombero, 1 locale serbatoio, 1 w.c. (altezza utile interna: 2,40 m)
- piano terra: ingresso (altezza utile interna: 2,55 m), cucina (altezza utile interna: 2,45) soggiorno (altezza utile interna: 3,35 m) 4 camere (altezza utile interna: 2,80 m e 2,45 m) ripostiglio (altezza utile interna: 2,45 m) W.C. (altezza utile interna: 2,45 m), loggiato e scala
- piano primo: camera e studio (studio altezza utile interna: 2,30 m; camera altezza utile interna: 2,90 m)

- Superficie commerciale P. seminterrato/interrato: **104,40 mq**
- Superficie commerciale P.T. **152,33 mq**
- Superficie commerciale Piano primo **41,90 mq**

- c) Unità collabente non individuabile, a causa della fitta vegetazione spontanea che lo ha letteralmente inghiottito. Secondo quanto si deduce dalla relazione storico-artistica che accompagna la notifica di provvedimento di tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004, si trattava in origine di un fabbricato rurale adibito a forno, a cui si accedeva da una scaletta esterna sul lato della chiesa.

Per una diretta comprensione dello stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare si rimanda alla documentazione fotografica (ALL.8)

Risposta al quesito n° 8

La descrizione dei beni contenuta nella trascrizione del pignoramento è assente, vengono riportati solo gli estremi catastali dei beni, che comunque consentono l'individuazione univoca dei beni medesimi.

Risposta al quesito n° 9

Dall'esame e dalle visure e delle planimetrie catastali che è stato possibile reperire la sottoscritta relativamente all'unità immobiliare destinata a residenza, per la porzione che è stato possibile ispezionare, non ha rilevato difformità tra lo stato attuale e la rappresentazione riportata in catasto.

Relativamente all'unità catastale edificio destinato al culto la planimetria non risulta essere presente in catasto.

Risposta al quesito n° 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Poppi risulta essere prevalentemente di tipo residenziale. Il complesso immobiliare ricade in una zona A "patrimonio edilizio di matrice storica" ed è inserita nella scheda n° 1157, con categoria V (valore tipologico testimoniale Normale)

Per una migliore descrizione delle utilizzazioni ammesse si allega estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. del comune di Poppi (art. 26 e art. 27).

Risposta al quesito n° 11

I beni in oggetto risultano essere di remota costruzione, edificati in data antecedente al 1967

Relativamente alla casa canonica sono stati reperite presso l'ufficio Tecnico del comune di Poppi le seguenti pratiche edilizie:

1. **SCIA n° 85/2012, protocollo n° 9057 del 22.08.2012**, per "Restauro e risanamento conservativo di fabbricato residenziale in aderenza alla Chiesa di San Donato a Filetto", con Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e 31 del D. Lgs 42/2004 rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, P., S., A. ed E. di Arezzo n° **0007650 del 18.08.2011, C.I. 34.19.07/8.102**
2. **SCIA n° 88/2015, protocollo n° 13199 del 06.11.2015**, "Rinnovo con variante dei lavori di cui alla SCIA 85/2012 per restauro e risanamento conservativo fabbricato residenziale in aderenza alla chiesa di San Donato a Filetto" con Variante in corso d'opera ad Autorizzazione già rilasciata ai sensi dell'art.21 D. Lgs n° 42/2004 n° **0016847 del 24.09.2015, c.i. 34.1907/6.40** rilasciata dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo

Per la realizzazione dei lavori di cui alla SCIA in variante era stata richiesta anche AUTORIZZAZIONE SISMICA rilasciata dal Genio Civile in data 28.09.2015 n° Protocollo 8438.

3. CIL n° 43/2016, protocollo n° 14635 del 18.11.2016, "Opere di manutenzione ordinaria per ripulitura terreno e muri di retta in pietra.

I lavori di cui alla SCIA n° 85/2015 non pare siano mai stati iniziati, così come quelli relativi alla SCIA n° 88/2015.

Le pratiche edilizie sopra riportate non sono state integrate come dovuto, non è stato mai depositato un inizio lavori, né un nominativo valido di Ditta Esecutrice, né tantomeno un'attestazione finale di conformità dei lavori eseguiti. Ritengo quindi che possano essere considerate nulle.

Risposta al quesito n° 12

Il bene individuato come casa canonica non è occupato, in quanto completamente inagibile.

Il certificato storico di residenza anagrafica e di stato di famiglia reperito presso l'ufficio anagrafe di [REDACTED], è stato richiesto dalla sottoscritta per gli opportuni accertamenti e verifiche, ma non viene allegato in quanto il certificato medesimo riporta la seguente dicitura: " *Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di Pubblici Servizi*"

Al momento dei due sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta insieme al custode giudiziario i beni dell'intero compendio immobiliare erano liberi, in stato di abbandono. Di fatto il compendio è inagibile ed inabitabile.

Risposta al quesito n° 13

In relazione allo stato civile dell'esecutata, la medesima risulta essere di stato civile [REDACTED], come desunto dal certificato di stato civile, reperito presso l'Ufficio Anagrafe del comune di [REDACTED], certificato che è stato richiesto dalla sottoscritta per gli opportuni accertamenti e verifiche, ma che non viene allegato in quanto il certificato medesimo riporta la seguente dicitura: " *Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di Pubblici Servizi*"

Risposta al quesito n° 14

Gli immobili non risultano occupati da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n° 15

Per quanto riguarda gli impianti la sottoscritta ha potuto rilevare che gli immobili risultano sprovvisti di qualunque tipo di impianto, elettrico, idrico e termico.

Risposta al quesito n° 16

La sottoscritta ritiene di non suddividere i beni in lotti, e ritiene di formare un unico lotto.

Il bene originariamente acquistato dal debitore esecutato rappresenta un unicum, dato che i beni sono contigui e che la loro divisione potrebbe non rispettare la tipologia complessiva del bene, e rappresentare una perdita di valore del compendio.

Per tali motivazioni la formazione in più lotti potrebbe risultare possibile, ma in considerazione delle motivazioni sopra riportate, la sottoscritta ritiene di non suddividere i beni in più lotti.

Risposta al quesito n° 17

Per determinare il valore degli immobili pignorati ai fini di vendita coattiva, la sottoscritta ha proceduto nel seguente modo:

- Determinazione del più probabile valore a libero mercato mediante stima comparativa per parametri tecnici. Si è ritenuto opportuno utilizzare il **metodo sintetico comparativo**, ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A supporto della valutazione dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Sono stati inoltre considerati i parametri relativi a :
 1. Ubicazione, esposizione, panoramicità;
 2. epoca di costruzione;
 3. accessibilità diretta ed indiretta;
 4. consistenza dimensionale;
 5. destinazione d'uso;
 6. stato di conservazione e manutenzione;
 7. caratteristiche costruttive;
- si assume come parametro tecnico il metro quadrato commerciale (lordo), parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quello qui oggetto di stima.
- Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare – Banca dati delle quotazioni Immobiliari pubblicati sul sito Internet dell’Agenzia delle Entrate) di seguito riportati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: POPPI

Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLI NUCLEI DI CAMPAGNA, ZONE MONTANE E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE ESCLUSO LOCALITA' RIOSECCO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1150	L	2,6	3,7	L
Box	NORMALE	480	680	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L	3	4,2	L

Tenendo conto delle attuali libere contrattazioni che si effettuano nella zona circostante il fabbricato per immobili simili a quello da valutare, nonché dei valori desunti dalle Quotazioni Immobiliari OMI all'unità immobiliare in considerazione dei parametri sopracitati attribuisco:

- all'abitazione il costo unitario medio di **450 €/mq**, considerando le pessime condizioni strutturali e di degrado generale in cui l'immobile si trova;

poiché la superficie commerciale (lorda) dell'unità Casa Canonica risulta essere pari a 299 mq, ne deriva che il bene viene valutato in 134.550,00 €

Riguardo la chiesa, che allo stato attuale risulta essere ancora consacrata al culto, ritengo di non poterla considerare separatamente, ma di trattare l'intero complesso "chiesa e canonica", ritenendola così una pertinenza dell'abitazione (per quanto potrebbe diventare una unità autonoma e funzionale se norme future ad hoc ne permettessero il cambio d'uso).

- Ad oggi risulta essere complementare all'abitazione adiacente, connessa materialmente e strutturalmente. Trattandola quindi come pertinenza esclusiva dell'abitazione, considerando anche in questo caso il pessimo stato conservativo e degrado in cui si trova, assumo una quota percentuale pari al 30% del costo unitario medio dell'abitazione, pari a **135 €/mq**

Poiché la superficie commerciale della chiesa e della cantina sottostante è pari a 89 mq, ne deriva che il bene viene valutato in 12.015,00 €



All'immobile collabente viene attribuito un valore simbolico pari a 1.000,00 € (in quanto trattasi di una volumetria che può essere recuperata)

Ne deriva che l'intero complesso immobiliare viene in totale valutato:

– Abitazione ex casa canonica (mq 299 x 500,00 €/mq)=	134.550,00 €
– Chiesa di San Donato e cantina (mq 89 x 150,00 €/mq)=	12.015,00 €
– Immobile collabente	1.000,00 €
	<hr/>
	147.565,00 €

Determinazione del valore nella attuale condizione, a vendita coattiva al netto di costi e spese:

al valore a libero mercato al lordo di costi e spese di adeguamento si applica un abbattimento forfettario pari al 15% (in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi del bene)

Inoltre vengono detratti i costi e spese necessari per l'aggiornamento catastale, come meglio precisate al punto 9) , pertanto concludo che il valore del bene ai fini di vendita coattiva risulta essere pari a 136.022,50 € arrotondato per difetto a **136.000,00 € (centotrentaseimila/00 euro)**

– Valore a libero mercato al lordo di costi e spese	147.565,00 €
– Abbattimento forfettario 15% per vendita coattiva	- 22.134,75 €
– Spese per aggiornamento catastale	- 2.400,00 €
– Arrotondamento per difetto	- 30,25 €
	<hr/>

Valore a vendita coattiva al netto di spese e costi menzionati 123.000,00 €

La sottoscritta non ritiene di procedere anche con **stima per capitalizzazione del reddito**, che determina il valore del capitale, dividendo il reddito annuo netto che il capitale produce per un tasso di investimento (saggio di capitalizzazione), poiché viste le pessime condizioni in cui si trova il compendio immobiliare, di inagibilità totale, non si può assumere come parametro il valore di locazione mensile al metro quadrato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di locazione.

Le pessime condizioni in cui si trova il compendio immobiliare rendono molto difficile stabilire un giudizio di previsione sui redditi futuri.

Risposta al quesito n° 18

I beni pignorati risultano pignorati per l'intera quota di proprietà

Risposta al quesito n° 19

I pignoramenti in questione non interessano la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.



Risposta al quesito n° 20



Per quanto è stato possibile ispezionare il compendio immobiliare non presenta difformità o abusi.

Le pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del comune di Poppi non essendo state integrate di quanto necessario a renderle efficaci, sono da ritenere secondo la sottoscritta, nulle. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi i lavori previsti non sono stati eseguiti, o probabilmente solo appena iniziati. Questo si evince dal materiale accatastato in prossimità della ex casa canonica (coppi e tegole provenienti dalla copertura).

Nel resede esclusivo prospiciente la casa canonica è presente una struttura in metallo con copertura in lastre di policarbonato ondulate, ma non rappresentando un opera in muratura la sottoscritta ritiene che non possa essere considerato un abuso edilizio.



LOTTO UNICO

Valore a vendita coattiva, al netto di spese e costi menzionati nella relazione: **Euro 123.000,00**

COMUNE: Poppi (AR)

Indirizzo: Località Filetto

DESCRIZIONE:

diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

- a) Una unità abitativa, originariamente casa canonica, attualmente inagibile e pericolante, che si sviluppa su quattro livelli (Piano Interrato, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo).
- piano interrato: cantina
 - piano seminterrato: disimpegno, 4 cantine, 1 locale sgombero, 1 locale serbatoio, 1 locale W.C.
 - piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, 4 camere, ripostiglio, W.C., loggiato e scala
 - piano primo: camera e studio

identificato al catasto fabbricati del comune di Poppi in Foglio di mappa ■■■ partecella ■■■ categoria A/4, classe 5, consistenza 13 vani, Rendita catastale 872,81€ (come da visura catastale)

- b) Fabbricato adibito a culto, denominato Chiesa di San Donato a Filetto, edificio a pianta rettangolare, ad un'unica navata con copertura a capanna sorretta da capriate in legno, travicelli e pannelle in cotto, e nella parte terminale dell'abside con volte a crociera, con campanile a vela, in cattivo stato di conservazione, con una porzione di copertura crollata, in prossimità dell'abside. Realizzata con muratura in pietra a faccia vista all'esterno e intonacata all'interno.
- Al piano seminterrato, sotto l'abside, è presente una cantina

identificato al catasto fabbricati del comune di Poppi in Foglio di mappa ■■■ partecella ■■■ subalterno ■■■ categoria E/7 (esercizio pubblico dei culti) (come da visura catastale)

- c) Immobile collabente, non identificabile; si trattava in origine di un fabbricato rurale adibito a forno, a cui si accedeva da una scaletta esterna sul lato della chiesa.

identificato al catasto fabbricati del comune di Poppi in Foglio di mappa ■■■ partecella ■■■ categoria F/2 (collabente) (come da visura catastale)

Il tutto come meglio descritto nella Consulenza Tecnica



Il CTU ritenendo di avere compiutamente assolto l'incarico conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti ed integrazioni



La presente relazione viene depositata unitamente agli allegati:

1. Allegato 1: planimetria catastale (foglio ■■■ partecella ■■■)
2. Allegato 2: planimetrie allegate all'ultimo progetto depositato
3. Allegato 3: Atto di provenienza : atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva
4. Allegato 4: Atto di verifica di condizione
5. Allegato 5: Decreto di vincolo n° 282/2009 del 29.06.2009
6. Allegato 6: Ispezioni Ipotecarie
7. Allegato 7: Visura Catastale storica
8. Allegato 8: Documentazione Fotografica
9. Allegato 9: Estratto delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del Regolamento Urbanistico del comune di Poppi.



In fede

Il CTU arch. Francesca Mesina



