



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Andrea Turturro



CUSTODE:

I.V.G. di Arezzo



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

TOMMASO MATASSINI

CF:MTSTMS68E06F656J

con studio in MONTEVARCHI (AR) Via Piave 161/1

telefono: 3357110633

email: tommasomatassini@libero.it

PEC: tommaso.matassini@geopec.it



tecnico incaricato: TOMMASO MATASSINI

Pagina 1 di 32





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **studio** a MONTEVARCHI via Cennano 82, quartiere studio medico, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare destinata a studio medico posta in Comune di Montevarchi via Cennano n. 82, dislocata al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza di vecchia costruzione. L'accesso avviene tramite disimpegno condominiale dopo aver attraversato il vano scala, la corte e l'androne d'ingresso anch'essi condominiali, o tramite ascensore ugualmente condominiale. L'unità immobiliare è composta da: tre locali destinati a studio medico, sala di attesa dove al suo interno vi è collocato l'ascensore condominiale, due servizi igienici, un disimpegno, due corridoi, un ripostiglio/sottoscala ed un locale destinato ad astanteria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,88 mt (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 330-332 sub. 48-20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 1.493,85 Euro, indirizzo catastale: via Cennano n. 82, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Roma, Comune di Montevarchi, parti condominiali, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da quesito 12 del decreto di nomina: accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire

dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Determinare 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. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato. Procedere 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, nonchè 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. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

L'unità immobiliare in oggetto risulta libera da persone. (Vedi risposta al punto 3.)

La stessa unità immobiliare era interessata da contratto di locazione registrato in data 27.02.2020 al n. 487 serie 3T, ora risolto per effetto di disdetta fatta all'Agenzia delle Entrate con comunicazione trasmessa in data 02.07.2025.

Come da quesito 13 del decreto di nomina: allegare 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; nel caso la parte esecutata sia unita civilmente, acquisisca certificato di unione civile;

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Comune di Montevarchi onde verificare il regime patrimoniale del debitore. Da una verifica presso gli archivi del suddetto Comune è emerso che la ██████████ a *** DATO OSCURATO *** risulta di stato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da quesito 6 del decreto di nomina: redigere elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di aservimento 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;

Relativamente all'immobile subastato sono state riscontrate, alla data dell'ultima ispezione in data 22.09.2025 presso l'agenzia del Territorio di Arezzo, la seguente trascrizione:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il



05.11.2024 al n. 18641 del registro generale e al n. 14459 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo n. 3141/2024 di repertorio del 08.10.2024 a favore della società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), c.f. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 contro [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** , nata il *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) c.f. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

(Vedi risposta al punto 4.2.)

Per quanto concerne la presenza di ulteriori vincoli gravanti sul bene, il sottoscritto non ha riscontrato nessun vincolo inerente l'attività edificatoria dello stesso, vincoli di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso, ad eccezione dell'uso dell'ascensore presente nel palazzo di cui fa parte l'unità immobiliare subastata, installato in forza di un'accordo allegato alla pratica edilizia (D.I.A. Prot. n. 19254 del 21.05.2009 per opere di abbattimento delle barriere architettoniche e cambio di destinazione d'uso proprio anche dell'unità in oggetto) con il quale i comproprietari del palazzo si impegnavano affinché l'ascensore fosse condominiale. **Questo accordo nei fatti sembra tuttora rispettato, ma a mio parere ad oggi tutti i presupposti di allora sono completamente cambiati, come ad esempio per chi utilizza l'ascensore può raggiungere il piano secondo ed accedere liberamente all'interno dell'unità immobiliare subastata limitando notevolmente l'uso di quest'ultima. Soprattutto ad un nuovo soggetto che subentrando oggi non ha nessun tipo di legame o commistione con le attività che venivano svolte sia sull'immobile in questione che sull'immobile confinante entrambi destinati a studio medico e gestite sostanzialmente da un'unica persona. Si rimanda al punto 8.5. (descrizione dettagliata) l'esposizione della problematica in maniera più esaustiva.**

Come da quesito 8 del decreto di nomina: rilevare 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. Verifichi se il pignoramento ha ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla citata Convenzione o se questa ultima sia stata o meno sciolta, se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare, in caso di sussistenza della citata Convenzione indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra la debitrice e il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es. prezzo massimo di cessione; - destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario); (iv) chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali - tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione - e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti, interpellando gli Uffici Comunali competenti; provvedere in ogni caso ad acquisire la Convenzione di cui sopra e l'atto d'obbligo, ove esistente;

Non sussistono tali condizioni.

Come da quesito 8 bis del decreto di nomina: riferire 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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 700,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 729,73**

Millesimi condominiali: **esistono tabelle millesimali di proprietà che si allegano in copia**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore
Ulteriori avvertenze:

Come da quesito 7 del decreto di nomina: accertare 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;

L'amministratore del condominio riferisce che ad oggi risulta un insoluto pari ad € 729,73 per quanto attiene alle spese condominiali per l'anno 2025 (periodo 31/01/2025-30/01/2026), così come dimostrato dal bilancio preventivo individuale esercizio ordinario "2025/2026" che si allega in copia.

Mediamente l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si possono valutare in circa € 700,00.

(Vedi risposta al punto 5.)

L'amministratore del condominio fa presente che ad oggi non ci sono spese straordinarie deliberate ma ci saranno perchè c'è un'infiltrazione dal tetto che deve essere approvata.

Faccio presente inoltre, che a mio avviso le tabelle millesimali di proprietà andrebbero aggiornate, in quanto alcune unità immobiliari come quella in oggetto negli anni hanno subito cambio di destinazione d'uso o modifica della consistenza per cui non rispecchiano la realtà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da quesito 2 del decreto di nomina: verificare, prima di ogni altra attività, la corrispondenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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 trascrizioni 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, da non confondere con la denuncia di successione) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di



trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa; fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; integrare 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;

Dopo aver esaminato attentamente l'intera documentazione ricevuta in seguito all'incarico assegnatogli (Certificato Ipotecario e Certificato Storico Catastale) ed i successivi documenti acquisiti riguardanti l'atto di provenienza e le visure ipotecarie e catastali aggiornate, il sottoscritto può confermare la completezza e la regolarità della documentazione. Nella verifica della completezza della documentazione si può accertare: - che esiste la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; - la corrispondenza dei dati catastali e delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento; - le note di trascrizioni e titoli di trasferimento e che successivamente al pignoramento non risultano iscrizioni ipotecarie; - che per l'immobile pignorato sussiste la continuità delle trascrizioni nei venti anni antecedenti al pignoramento; - ho provveduto inoltre all'acquisizione ed all'integrazione della documentazione mancante, in particolare la planimetria catastale, planimetria allegata all'ultimo progetto depositato presso l'Amministrazione Comunale e copia del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

Il titolo di provenienza è: Atto di Compravendita rogato Dott. Notaio *** DATO OSCURATO *** del 24.12.2008, Repertorio n. 98773, Raccolta n. 26328, registrato ad Arezzo il 26.01.2009 al n. 690 Vol. 1.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita , con atto stipulato il 24/12/2008 a firma di Dott. Notaio Fabio Milloni ai nn. 98773 di Repertorio-26328 di Raccolta di repertorio, registrato il 26/01/2009 a Arezzo ai nn. 690 Vol 1, trascritto il 25/02/2009 a Arezzo ai nn. 3098 Registro generale-2113 Registro particolare.

Si fa presente che lo stesso Atto di Compravendita era stata precedentemente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo in data 06/02/2009 n. 2084 Registro generale e n. 1440 Registro particolare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione , con atto stipulato il 28/01/2003 a firma di Dott. Notaio Fabio Milloni ai nn. 85578 di Repertorio-20872 di Raccolta di repertorio, registrato il 11/02/2003 a Arezzo ai nn. 136 Vol. 2 serie 1v, trascritto il 24/02/2003 a Arezzo ai nn. 4019 Registro generale-2653 Registro particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita , con atto stipulato il 27/12/1995 a firma di Dott. Notaio Roberto Pisapia ai nn. 17340 di Repertorio-6125 di Raccolta di repertorio, registrato il 12/01/1996 a Montevarchi ai nn. 87 Vol. 121 serie 1v , trascritto il 11/01/1996 a Arezzo ai nn. 443 Registro particolare.

È stata rettificata l'originale nota con trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 22/01/1996 con n. 1116 Registro generale e con n. 874 Registro particolare.





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come da quesito 9 del decreto di nomina: indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Nel vigente Piano Operativo del Comune di Montevarchi, il fabbricato è inserito parte in tessuto U1 A T2 e parte in tessuto U1 A T3 (Vedi risposta punto 7.2.).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione alla Esecuzione dei Lavori **N. 472 del 24/03/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione di una tubazione di scarico otturata, posta sulla facciata della corte interna di [REDACTED]

Autorizzazione Edilizia **N. 17 del 13/02/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria della Copertura del fabbricato in via Cennano, 80/82/84/86

Attestazione di Conformità **N. 19 del 12/05/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in unità immobiliare al piano secondo del fabbricato in via Cennano n. 82

D.I.A. con parere preventivo **N. 19254 di prot. del 21/05/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di abbattimento delle barriere architettoniche e cambio di destinazione d'uso

D.I.A. con parere preventivo **N. 40082 di prot. del 30/10/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di abbattimento delle barriere architettoniche e cambio di destinazione d'uso.

Variante alla D.I.A. con prot. n. 19254 del 21/05/2009

Comunicazione di ultimazione dei lavori unitamente al certificato di conformità delle opere al progetto contenuto nel titolo abilitativo con variante in corso d'opera (art. 142 e art. 86 L.R. 1/05) **N. 7196 di prot. del 24/02/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di abbattimento delle barriere architettoniche e cambio di destinazione d'uso, agibilità del 11/03/2010 con il n. 9506 di protocollo.

Variante alla D.I.A. con prot. n. 19254 del 21/05/2009 e alla D.I.A. con prot. n. 40082 del 30/10/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 10/12/2024, l'immobile ricade in zona parte in tessuto U1 A T2 e parte in tessuto U1 A T3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo

Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.

2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento t2 non devono comportare :

- demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;

- modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);

- alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a); eventuali interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

- modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a);

- inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;

- modifiche dei prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali limitate modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide fisse per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;

- tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;

- la realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze.

3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi:

a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;

b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 28; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;

c) l'introduzione di sopralchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il sopralco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40; tale intervento può determinare anche l'incremento delle superfici edificate (o edificabili) SE;

d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;

e) limitate modifiche - per dimensione e per forma - nel rispetto comunque dei caratteri tipologici,



architettonici e decorativi di valore, alle aperture sui prospetti secondari e le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, sulla base di adeguata documentazione storica;

f) la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per edificio, come definito dal regolamento 39/R, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.P.G.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;

g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, se a servizio dell'edificio esistente, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto; sono altresì consentiti i volumi tecnici interrati a servizio degli spazi o aree di pertinenza.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore.

4. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non alteri solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.

5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 24 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 23, comma 2, fatta eccezione per gli ulteriori interventi ammessi ai successivi commi.

2. Gli interventi non devono comportare alterazione dei valori storico-tipologici e testimoniali ed oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 23, commi 3 e 4, la disciplina t3 ammette i seguenti interventi:

- sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto, che può determinare anche aumento della superficie utile; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
- modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque



interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettoni, volterrane, ecc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;

- modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, nel rispetto comunque dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi di valore, del sistema strutturale e a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo che sia riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio da illustrare sulla base di adeguata documentazione, e che in ogni caso non vengano interessati i fronti di carattere unitario e compiuto, nei quali si possono ripristinare solamente aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali, o introdurre ulteriori solo se finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione più propria; si dovranno proporre soluzioni formali e finiture esterne coerenti, tanto che le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile come di maggior valore dalla relazione storico-critica richiesta e nel caso in cui i prospetti o parte di essi siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari; solo per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato è consentito realizzare intonaci isolanti e intonaci a cappotto nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 28;

- eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e/o di eventuali parti ammalorate o degradate, documentate come tali nella relazione storico-critica di cui al precedente art. 21 e il loro rifacimento a parità di volume nelle forme e nelle tecniche più appropriate e compatibili;

- installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane e nel caso di locali con aperture con grigliati in laterizio detti anche "a salto di gatto", anche comportante aumento di SE e di Volume edificato, mentre non è consentita invece nel caso di porticati e tettoie;

- realizzazione o modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;

- laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza a parità di volume e ad un solo piano, purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; laddove non presenti o presenti in misura inferiore, è consentita la realizzazione di ulteriori volumi accessori - finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine e altri locali di servizio -, anche seminterrati, fino al raggiungimento del 20% del volume totale dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di SA; tali dimensioni massime consentite comprendono in questo caso anche la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento, in ogni caso non in aderenza all'edificio principale; i volumi pertinenziali realizzati fuori terra nel resede di riferimento devono avere un solo piano e forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. I volumi pertinenziali realizzati ai sensi del presente comma non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito un utilizzo diverso da quello accessorio ai volumi accessori realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali, ai sensi della legge regionale, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

- limitatamente agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PO che non abbiano già beneficiato di ampliamenti assimilabili con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche, fino ad un massimo di 9 mq di SE per ogni unità abitativa, a condizioni che nella richiamata relazione storico-critica si dimostri che tali ampliamenti - per collocazione,



dimensione e conformazione - non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi riconosciuti di valore.

Il progetto degli interventi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti e che illustri i criteri dell'intervento e le soluzioni tecnico-costruttive utilizzati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque di valore storico-topologico e testimoniale da tutelare.

3. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettonico decorative dell'edificio, oltre che per necessità statiche, è consentito per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici in ambito urbano; sono per questo altresì ammesse anche modifiche alle aperture sul fronte strada e verso gli spazi pubblici, purché non vengano alterate l'integrità compositiva del prospetto e la gerarchia delle aperture e garantito il mantenimento dei caratteri architettonici degli elementi costitutivi di valore della facciata.

4. Esclusivamente nel caso in cui si dimostri, mediante apposita documentazione, l'impossibilità di adeguamento alle vigenti norme per le zone sismiche e/o per la presenza di un rischio geomorfologico elevato o molto elevato o per ragioni motivate dalla sicurezza stradale, è consentita la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per ricostruzione filologica la realizzazione di un organismo edilizio "come era" quello preesistente e quindi con la stessa configurazione e le stesse finiture, nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati e fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. L'edificio può essere ricostruito traslato comunque all'interno dell'area di pertinenza o comunque previa appropriata motivazione, in aree immediatamente adiacenti ad essa riconducibili.

5. Gli edifici con disciplina di intervento t3 sono considerati dal PO di particolare valore, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, e previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 28 Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti e uso delle FER

1. Il PO persegue gli obiettivi della UE per la riduzione dei consumi energetici degli edifici e dei sistemi urbani, per i quali valgono gli obblighi dettati dalla normativa vigente. A questo scopo detta indicazioni per favorire il risparmio energetico e l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del PIT-PPR e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali.

2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché degli allineamenti e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali nelle discipline d'intervento t1, t2 e t3, come disciplinati dalle presenti Norme. In tali edifici è prescritta la conservazione delle coperture nella loro forma, consistenza e materiali. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Per gli edifici nelle discipline d'intervento t2 e t3, laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito dalle presenti Norme (0,15 ml.), alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento.

3. Negli edifici e complessi edilizi con disciplina d'intervento t1 e t2 non sono consentiti gli isolamenti a cappotto esterni e gli intonaci isolanti, ritenuti incongrui e irrispettosi del valore storico-architettonico del manufatto, mentre solo per gli edifici all'interno del perimetro del territorio urbanizzato con disciplina d'intervento t3 è ammessa la realizzazione di isolamenti termici esterni sulle facciate interne e corti interne, e solo qualora si documenti che non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista, oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.). Tali condizioni sono sempre da documentare mediante specifica relazione, di cui al precedente art. 21, che deve inoltre dimostrare l'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento previsto. Per gli edifici con disciplina di intervento t3 posti nel territorio rurale, sempre alle stesse condizioni di cui sopra, sono ammessi gli intonaci isolanti.

4. La realizzazione di serre solari - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali - è ammessa con esclusione degli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3. Il progetto della serra solare deve essere accompagnato dalla relazione prevista dalla legislazione vigente, atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

5. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la preferenza all'utilizzo dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Gli elementi posti sulla copertura dovranno osservare i seguenti criteri:

- per la tutela e la salvaguardia dei valori storico testimoniali e dei caratteri architettonici, per edifici con disciplina di intervento t1 e t2 l'impianto dovrà essere posto preferibilmente nelle coperture dei corpi edilizi secondari o a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; per gli edifici con disciplina d'intervento t1, che identifica gli edifici e i complessi edilizi destinatari di provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 l'installazione deve comunque essere preventivamente approvata e autorizzata dal competente organo ministeriale; per gli edifici con disciplina d'intervento t2, nel caso in cui si dimostri, mediante la relazione storico-critica richiesta, la loro compatibilità e l'impossibilità di una diversa collocazione, l'impianto potrà altresì essere installato sulla copertura dell'edificio principale in modalità integrata, come specificato al successivo alinea per gli edifici con disciplina di intervento t3 nel territorio rurale;

- negli edifici con disciplina di intervento t3 è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto; ove non siano presenti corpi edilizi secondari e/o accessori o se si documenti l'impossibilità di installarli su costruzioni secondarie e/o accessorie, sono ammesse soluzioni adeguate a garantire la compatibilità con i caratteri storici e con il valore storico-documentale degli stessi edifici, ovvero:

- nel territorio rurale, laddove possibile, l'installazione potrà avvenire anche a terra, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, e nel caso in cui questo non sia possibile, potrà avvenire nella copertura dell'edificio principale, in modo completamente integrato, con pannelli di colorazione tale da garantire la migliore integrazione con il manto di copertura;

- all'interno del territorio urbanizzato, l'installazione potrà avvenire preferibilmente nelle falde non prospicienti gli spazi pubblici della copertura dell'edificio principale;

- negli altri edifici esistenti, con disciplina d'intervento t4 e t5, con copertura a falda inclinata, oltre alla totale integrazione architettonica - sempre preferibile laddove possibile -, i pannelli dovranno essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; è altresì consentita su terrazze o lastrici solari la realizzazione di pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sostenuta da strutture leggere (legno o metallo) distinte dal fabbricato principale e libere da tutti i lati fino ad una dimensione massima non superiore al 60% del terrazzo o lastrico;

- per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico, così come per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento integrale del tetto a edifici esistenti.

In ogni caso i pannelli dovranno mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio ed essere arretrati rispetto al filo di gronda e in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 0,30 ml. dal profilo dell'edificio e anche in questo caso arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via.

Negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

Art. 57 La città antica di Montevarchi (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono al centro urbano di antica formazione di Montevarchi, cioè il tessuto racchiuso dal perimetro delle mura medievali. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, comunque riconosciuti di valore storico-documentale.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 2 (t2) e di tipo 3 (t3).

3. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. e qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra degli edifici che hanno accesso direttamente da aree pubbliche, strade o piazze o comunque da aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per anettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere esclusivamente nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori o altri locali a servizio delle attività ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, escludendo comunque camere o locali di soggiorno. Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.

5. I tessuti di antico impianto sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale relativi al parcheggio di relazione, come previsto dalle direttive nazionali e



regionali.

6. All'interno dei tessuti U1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei antichi urbani e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come da quesito 4 del decreto di nomina: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Esiste piena conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Come da quesito 5 del decreto di nomina: procedere, previa segnalazione al creditore procedente 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;

La planimetria catastale presenta delle inesattezze come la non perfetta rappresentazione grafica in quanto l'andamento planimetrico si discosta un pò dalla realtà, alcune murature sono rappresentate con spessori diversi rispetto a quelli attuali, mancata rappresentazione di alcune "nicchie" e scalini, sono state rappresentate finestre con "sguanci" mentre nella realtà sono tutte senza, inoltre le altezze interne non coincidono con quanto dichiarato nella planimetria attuale. Nel servizio igienico per disabili non è stata rappresentata una "cassetta" e non è stato indicato il ripostiglio/sottoscala ricavato al suo interno. Inoltre risulta errata l'indicazione riportata dell'identificativo catastale dell'ascensore (B.C.N.C.), in quanto il Sub. 50 della particella n. 330 rappresenta un'unità immobiliare di altra proprietà e il Sub. 22 della Particella n. 332 non esiste. Così come anche l'indicazione del Sub. 18 della Particella n. 332.

Visto la particolare localizzazione in cui l'ascensore è posizionato e nello specifico pressochè al cento della sala di attesa, ed non essendo un bene esclusivo ma un bene comune, il potenziale acquirente senza dubbio dovrà trovare giusta soluzione affinché gli altri aventi diritto non abbiano la possibilità di accedere liberamente sull'unità in proprietà esclusiva, mediante costruzione di pareti per la delimitazione delle zone o altro stratagemma. Questo comporterà sicuramente l'obbligo di presentare nuova variazione catastale. Per tutto quanto esposto si rimanda all'III.mo Giudice la valutazione di un'eventuale aggiornamento della planimetria, al momento il sottoscritto ritiene di non procedere alla variazione catastale anche se risulterebbe necessaria per non aggravare la procedura di ulteriori spese.

Si evidenziano anche errori negli identificativi catastali per quanto riguarda i B.C.N.C. indicati negli elaborati planimetrici e negli elenchi dei subalterni, e precisamente: sia il disimpegno dell'ascensore al piano primo, identificato con Particella n. 330 Sub. 43 e Particella n. 332 Sub. 15 graffiati fra loro, l'ascensore identificato con Particella n. 330 Sub. 49 e Particella n. 332 Sub. 21 graffiati fra loro, ed il disimpegno al piano secondo, identificato con Particella n. 330 Sub. 46 e Particella n. 332 Sub. 18 graffiati fra loro, ricadono tutti esclusivamente nella sola Particella n. 332 e non anche nella Particella n. 330.

Per queste eventuali correzioni devono essere coinvolti tutti gli aventi titolo del condominio che probabilmente oltre che a correggerli catastalmente dovranno essere corretti anche in conservatoria.

Infine si fa notare che nell'atto di acquisto della [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** (Compravendita del 24/12/2008 Rogato Dott. Notaio *** DATO OSCURATO *** Rep. n. 98773) oltre che all'acquisto all'unità immobiliare in oggetto erano compresi nel trasferimento anche i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'edificio.....compreso l'androne d'ingresso, le scale, il corridoio e la corte comune, quest'ultima individuata al Catasto Fbbricati in Foglio n. 11 Particella n. 333 (B.C.N.C.). Da visura catastale si evince che la stessa è stata soppressa e successivamente costituita come Particella n. 333 Sub. 1 che con altre particelle identifica un negozio intestato ad altra ditta. Questa incongruenza sicuramente si viene a creare perchè la mappa catastale dei terreni in questo caso non è collegata con quella del del catasto fabbricati (vedi estratto di mappa delle lustrazioni del catasto fabbricati che si allega). Si ritiene comunque che se anche esiste questa incongruenza, l'identificazione delle parti condominiali proporzionalmente acquisite in forza dell'atto di acquisto sopra descritto sono sicuramente certe.

Come da quesito 10 del decreto di nomina: indicare 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 dell'art. 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.

Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso il competente ufficio assetto del territorio del Comune di Montevarchi, rilevando che: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in epoca remota, ante 1939, infatti fa parte del centro storico e le costruzioni risalgono per lo più all'epoca medievale.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare è stato oggetto di opere edilizie per le quali è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 17 del 13/02/2003 per "Manutenzione Straordinaria della copertura del fabbricato in via Cennano, 80/82/84/86, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in nome proprio e per conto degli altri condomini.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata interessata dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n. 472 del 24/03/1998 per "riparazione di una tubazione di scarico otturata, posta sulla facciata della corte interna di [REDACTED]....." rilasciata a *** DATO OSCURATO *** ;
- Attestazione di Conformità n. 19 del 12/05/2009 per "Opere eseguite in unità immobiliare al piano secondo del fabbricato in via Cennano n. 82" rilasciata a *** DATO OSCURATO *** ;
- D.I.A. con parere preventivo con Prot. n. 19254 del 21/05/2009 per "Opere di abbattimento delle barriere architettoniche e cambio di destinazione d'uso" a nome di *** DATO OSCURATO *** ; successiva D.I.A. con parere preventivo a Variante con Prot. n. 40082 del 30/10/2009; Comunicazione di ultimazione dei lavori unitamente al certificato di conformità delle opere al progetto contenuto nel titolo abilitativo con Variante in Corso d'opera (art. 142 e art. 86 L.R. 1/05) con Prot. n. 7196 del 24/02/2010;
- Certificato di Agibilità con Prot. n. 9506 del 11/03/2010;

Esaminando la documentazione sopra detta e lo stato dei luoghi si è potuto accertare quanto segue:

Proprietà Esclusiva:

Non perfetta rappresentazione planimetrica dal punto di vista grafico. Infatti l'andamento planimetrico si discosta un pò dalla realtà; Alcuni spessori delle murature sia interne che esterne non corrispondono allo stato di fatto; Le finestre spesso sono rappresentate con "sguanci" mentre nella realtà non si evidenziano. Sono presenti in alcuni locali delle "nicchie" che negli elaborati grafici non sono rappresentati, così come la presenza di un infisso con vetro posizionato in sommità della parete tra il disimpegno e lo studio medico. La stessa parete risulta di maggiore spessore rispetto a quanto

previsto, probabilmente per potervi incassare gli impianti tecnologici. Nel locale attualmente destinato a studio medico prospiciente le corti interne vi è una mancata rappresentazione di uno scalino in corrispondenza della porta d'ingresso, così come lo stesso vano porta non si configura graficamente come quello esistente; si evidenzia anche inoltre che la larghezza della medesima stanza risulta più stretta rispetto a quanto dichiarato sul progetto edilizio. Nel servizio igienico per disabili è stato realizzato una "cassetta" ed è stato mediante formazione di una piccola parete con l'installazione di una porta realizzato un ripostiglio/sottoscala. Nell'altro servizio igienico è presente una parte di pavimento rialzato, sul quale è stato posizionato il piatto doccia. Si rileva che le quotature delle finestre dichiarate nei titoli abilitativi non coincidono con lo stato dei luoghi ed è stato realizzato controsoffitto in cartongesso in quasi tutti i locali dell'unità immobiliare.

Si evidenzia inoltre che nello studio medico prospiciente le corti, vi è una rientranza la cui proprietà risulta dell'unità immobiliare adiacente.

Proprietà Condominiali:

Non perfetta rappresentazione planimetrica dal punto di vista grafico del vano scala e della posizione di alcuni scalini e del numero degli stessi. Si rileva al piano primo il non corretto posizionamento della porta tra il vano scala e il disimpegno dell'ascensore. Si rileva un ringrosso nel muro tra il vano ascensore e il disimpegno stesso. Al piano secondo sulla parete di sinistra per chi sale le scale, è presente una finestra che affaccia sulla copertura della stessa scala oltre una piccola buca sulla copertura dell'ultimo pianerottolo delle scale allo scopo di dare solo luce al vano scala stesso. Si rileva inoltre che le due finestre poste al piano primo una sul vano scala e l'altra sul disimpegno dell'ascensore risultano di dimensioni maggiori rispetto a quanto dichiarato sui titoli edilizi.

Per regolarizzare l'unità immobiliare subastata, si deve a mio avviso, procedere per prima cosa con la realizzazione di parete in corrispondenza della rientranza a chiusura e delimitazione fra le due proprietà nel locale attualmente destinato a studio medico prospiciente le corti interne, previo smontaggio completo del lavandino posto al suo interno ed eventuali modifiche agli impianti tecnologici presenti. Successivamente la messa in pristino della nicchia posta sempre nel medesimo locale, mediante la completa tamponatura della stessa, in quanto difficilmente sanabile dal punto di vista strutturale. Si ritiene che questa operazione comporti una spesa di circa € 2.500,00 comprensiva di pratica tecnica che necessita per tale intervento. Successivamente procedere con una SCIA in Sanatoria per parziale difformità ai sensi della L.R. 65/2014 art. 209 bis, ai lavori eseguiti in forza della D.I.A. con Prot. n. 19254 del 21/05/2009 e successive varianti, per quanto riguarda la modifica del vano porta e della piccola finestra risultante di altezza minore rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi del più volte descritto studio medico che affaccia sulla corte interna; per la realizzazione del ripostiglio/sottoscala all'interno del servizio igienico per disabili; per la realizzazione dei controsoffitti in cartongesso in alcuni locali; per la realizzazione della finestra dalla sala di attesa che affaccia sempre nella corte interna di dimensione minore.

Per tutte le altre incongruenze sopra descritte, non costituiscono violazione edilizia, in quanto riconducibili a tolleranze ai sensi dell'Art. 198 della L.R. 65/2014. Infatti la rappresentazione planimetrica dal punto di vista grafico che non coincide perfettamente con lo stato dei luoghi, è imputabile alla difficoltà di restituzione grafica dovuti ai notevoli fuori squadra dell'edificio e con la metodologia e strumentazione di rilevazioni usate negli anni passati che senza dubbio risultavano spesso più approssimate di quelle di oggi. Inoltre si può affermare che la struttura muraria perimetrale dell'immobile è rimasta invariata da sempre, trovandosi lo stesso intercluso da due vie, da corti interne e da altri fabbricati oltre al fatto di essere collocato al secondo piano. Così come gli spessori dei muri perimetrali esterni che di fatto risultano realizzati ad "una testa", mentre rappresentati graficamente a due, è impensabile che si sia voluto dimezzare gli spessori sia per ingiustificata soluzione sia per impossibilità di intervento. Per le finestre che affacciano sulla via Roma, è palesemente giustificato l'errore grafico, in quanto dal confronto della documentazione fotografica allegata all'Autorizzazione Edilizia n. 17 del 13/02/2003 antecedente ai titoli abilitativi di riferimento che riguardano questa unità immobiliare e lo stato attuale, si vince che le stesse non sono in alcun modo modificate. Stesso discorso va fatto per le finestre che affacciano sulla corte di Palazzo Martini, confrontando le foto allegate alla D.I.A. a Variante con Prot. n. 40082 del 30/10/2009 con lo stato attuale. Per l'infisso con vetro posto in sommità alla parete tra il disimpegno e lo studio medico non è rappresentato graficamente solo perchè è posizionato ad una quota superiore alla sezione

convenzionale per la rappresentazione delle piante. Sono da considerarsi tolleranze costruttive, anche la non rappresentazione di scalini, la presenza della "cassetta" nel bagno per disabili, il maggior spessore della parete posta tra studio [REDACTED] e disimpegno ecc..

Da evidenziare invece, che il locale con destinazione attuale a studio medico prospiciente le corti interne più volte descritto, avendone verificato la sua altezza media interna e la stessa è risultata inferiore ai m 2,70, questo comporta che il locale non può mantenere la destinazione attuale ma deve essere trasformato come locale accessorio.

Si ritiene pertanto che la spesa per regolarizzare questa unità immobiliare sia di circa € 5.300,00 per sanzione amministrative, oneri e diritti di segreteria. Oltre alle spese tecniche per redigere le relative pratiche edilizie di cui sopra e successiva variazione catastale, dovuta come detto anche al cambio della destinazione d'uso del locale studio medico in locale accessorio, il tutto quantificabile in € 4.000,00.

Per quanto riguarda invece le incongruenze delle parti condominiali descritte in precedenza, a mio avviso non costituiscono violazione edilizia, in quanto riconducibili a tolleranze ai sensi dell'art. 198 della L.R. 65/2014. Infatti la rappresentazione planimetrica dal punto di vista grafico che non coincide perfettamente con lo stato dei luoghi, è da imputare a tutte le motivazioni già descritte per l'unità immobiliare in oggetto. Così come l'andamento della scala, il numero degli scalini stessi e il loro posizionamento si può tranquillamente sostenere che essendo antiche scale in pietra incastrate nelle murature portanti del palazzo per sua natura e tipologia non possono essere state mai modificate nel tempo. Anche il non corretto posizionamento della porta tra il vano scala e il disimpegno dell'ascensore è dovuto dalla conseguenza dell'errore di rappresentazione grafica degli scalini della rampa di scala. Il non aver rappresentato la bucatina sulla copertura dell'ultimo pianerottolo delle scale e della finestra sulla parete di sinistra delle scale al piano secondo, è riconducibile al posizionamento degli stessi ad una quota superiore alla sezione convenzionale come specificato precedentemente. Per quanto riguarda invece le due finestre poste al piano primo, a mio avviso è pensabile ad una errata dichiarazione della quotatura come è stato fatto più volte e dimostrato per le finestre dell'unità immobiliare subastata, oltretutto credo che sia priva di giustificazione la necessità di volerle allargarle su un piccolo disimpegno e su un vano scala condominiale.

Infine faccio presente che alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in data 26.02.2025 con Prot. n. 9368 è stata notificata dal Comune di Montevarchi, comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. per verifica di conformità degli allacci di scarico presenti nell'edificio. Questo riguarda uno scarico che dall'unità immobiliare si immette direttamente all'interno di un pluviale delle acque meteoriche della copertura. Tale comunicazione ad oggi non ha avuto seguito, pertanto per la risoluzione di questa problematica le strade sono tre, la prima è quella di scollegare lo scarico che dovrebbe essere quello del lavandino di uno studio medico e rimuovere il lavandino, la seconda è quella di portare tale scarico con una nuova colonna a terra dove dovrà essere installato un pozzetto sgrassatore e da questo collegarlo alla fognatura Comunale, o la terza che è quella più fattibile e meno invasiva, che è quella di installare un degrassatore sottolavello e di mascherare esternamente la tubazione di scarico esistente con raccordi speciali in rame. Lo scarico delle acque potrà a questo punto essere mantenuto all'interno della calata delle acque meteoriche in quanto depurate. Per tale intervento occorre comunque richiedere deroga allo scarico alla Società Publiacqua con una spesa totale quantificabile in € 1.000,00.

Come da quesito 14 del decreto di nomina: *precisare 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.Ivo 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.Ivo 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;*

- **Impianto di Climatizzazione:** La climatizzazione dei locali è realizzata tramite ventilconvettori del tipo mobiletto a pavimento, soltanto i bagni sono esclusivamente riscaldati nella stagione fredda per mezzo di termoarredi. La distribuzione del fluido termovettore ai terminali è realizzata per mezzo di schemature a collettori e la posa delle tubazioni è fatta in traccia sottopavimento. Nella stagione

fredda l'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti è prodotta tramite un generatore termico alimentato a gas metano, mentre la produzione dell'acqua refrigerata è affidata ad un generatore refrigerante da esterno alimentato ad energia elettrica. La preparazione dell'acqua calda ad uso sanitario è affidata al generatore termico a gas. Da un esame a vista sembra conforme alle norme vigenti alla data della realizzazione, dato confermato anche dalla dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 23/02/2010 (che si allega in copia) allegato all'agibilità. L'impianto non è al momento funzionante in quanto il contatore è disattivato.

- Impianto Elettrico: Realizzato sottotraccia, da un esame a vista sembra conforme alle norme vigenti alla data della realizzazione, dato confermato anche dalla dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 05/03/2010 (che si allega in copia) allegato all'agibilità. L'impianto è al momento funzionante.

- Impianto Idrico: Sembra completo in ogni parte, dato confermato anche dalla dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 23/02/2010 (che si allega in copia) allegato all'agibilità.

Si allega inoltre dichiarazione di conformità dell'impianto dell'ascensore, allegato anch'esso all'agibilità.

Si evidenzia che oltre alla notifica fatta alla ████████ *** DATO OSCURATO *** , in data 26.02.2025 con Prot. n. 9368 da parte del Comune di Montevarchi, riguardante verifica di conformità degli allacci di scarico presenti nell'edificio, già descritta nello specifico in risposta al quesito n. 10 del decreto di nomina, particolare attenzione va fatta riguardo agli impianti descritti in precedenza. Infatti gli stessi attualmente servono sia l'unità immobiliare in oggetto ma anche l'unità adiacente di altra proprietà. Questo perchè quando fu eseguito l'intervento di ristrutturazione l'unità immobiliare adiacente era in locazione alla ████████ ** DATO OSCURATO *** ed adibita anch'essa a studio medico. Pertanto è necessario che al momento della vendita, gli impianti vengono resi indipendenti. ████████ *** DATO OSCURATO *** mi ha dichiarato che comunque l'unità adiacente a quella subastata era già dotata di predisposizione per la separazione degli impianti stessi. Stesso problema si rileva sul disimpegno condominiale in corrispondenza dell'ingresso, dove sono posizionati sia un ventilconvettore sia delle prese e interruttori elettrici che servono l'unità subastata, ma si trovano come detto su parte condominiale, anche in questo caso gli impianti dovranno essere adeguati posizionandoli all'interno dell'unità immobiliare in proprietà esclusiva. Per tali interventi di adeguamento ritengo che sia necessaria una spesa pari a circa € 6.000,00.

E' stata predisposta certificazione energetica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi "Punto 8." dove è descritta la risposta del quesito n. 10 del decreto di nomina (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. 65/2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vedi "Punto 8." dove è descritta la risposta del quesito n. 10 del decreto di nomina

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Amministrativa, Oneri e Diritti di Segreteria : €5.300,00
- Spese Tecniche: €4.000,00
- Messa in Pristino Comprensiva di Pratica Tecnica: €2.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia qualche inesattezza (vedi "Punto 8." dove è descritta la risposta del quesito n. 5 del decreto di nomina)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vedi "Punto 8." dove è descritta la risposta del quesito n. 5 del decreto di nomina

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Importo riferito alla sola variazione della planimetria catastale: € 500,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi "Punto 8." dove sono descritte le risposte dei quesiti n. 10 e 14 del decreto di nomina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vedi "Punto 8." dove sono descritte le risposte dei quesiti n. 10 e 14 del decreto di nomina

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- adeguamenti impianti: €7.000,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA CENNANO 82, QUARTIERE STUDIO

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a MONTEVARCHI via Cennano 82, quartiere studio medico, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare destinata a studio medico posta in Comune di Montevarchi via Cennano n. 82, dislocata al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza di vecchia costruzione.





L'accesso avviene tramite disimpegno condominiale dopo aver attraversato il vano scala, la corte e l'androne d'ingresso anch'essi condominiali, o tramite ascensore ugualmente condominiale. L'unità immobiliare è composta da: tre locali destinati a studio medico, sala di attesa dove al suo interno vi è collocato l'ascensore condominiale, due servizi igienici, un disimpegno, due corridoi, un ripostiglio/sottoscala ed un locale destinato ad astanteria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,88 mt (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 330-332 sub. 48-20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 1.493,85 Euro, indirizzo catastale: via Cennano n. 82, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Roma, Comune di Montevarchi, parti condominiali, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.



vista ingresso via Cennano n. 82

vista della via Roma



vista dalla corte condominiale



vista dalla corte di Palazzo Martini



vista dall'androne d'ingresso condominiale



vista dall'androne d'ingresso condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

ferrovia distante 350 mt
 autobus distante 250 mt
 autostrada distante 7 km



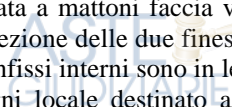
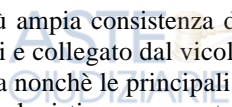
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare destinata a studio medico posta in Comune di Montevarchi via Cennano n. 82, dislocata al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza di vecchia costruzione. Tale fabbricato è posto nel centro storico di Montevarchi e collegato dal vicolo Martini a via Roma, cuore del paese, dove si sviluppa la vita socio economica nonché le principali attività commerciali e culturali. Il fabbricato risulta situato in buona posizione logistica per quanto riguarda sia i servizi pubblici che le infrastrutture, quali stazione ferroviaria, stazione degli autobus, scuole, luoghi di Culto, banche, uffici postali, Municipio, luoghi di incontro, nonché asservito dalle principali vie di comunicazione della zona quali SS.69 e a pochi chilometri dal raccordo autostradale A1. Va inoltre precisato che via Cennano risulta comunque, dato anche la storicità dell'area, non di ottima qualità per quanto riguarda lo stato dei luoghi (degrado di alcuni edifici circostanti, dimensioni ridotte della via, ecc.). Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta realizzato con struttura a muri portanti, intonacato e tinteggiato, con copertura a falde, comunque bisognoso di alcuni interventi di manutenzione. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite disimpegno condominiale dopo aver attraversato il vano scala, la corte e l'androne d'ingresso anch'essi condominiali, o tramite ascensore ugualmente condominiale. L'unità immobiliare è composta da: tre locali destinati a studio medico, sala di attesa dove al suo interno vi è collocato l'ascensore condominiale, due servizi igienici, un disimpegno, due corridoi un ripostiglio/sottoscala ed un locale destinato ad astanteria. L'unità immobiliare nel suo interno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate a meno che di un'ampia porzione di parete di un corridoio la quale è stata lasciata a mattoni faccia vista, infissi esterni in legno e tutti carenti di dispositivi di oscuramento ad eccezione delle due finestre che affacciano sulla via Roma, le quali sono datate di persiane in legno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in gres come i rivestimenti dei servizi igienici. Per ogni locale destinato a studio è presente un lavandino di servizio. Tutti i locali sono dotati di controsoffitto in cartongesso tranne che nei locali sala di attesa e studio medico che prospetta sulla via Roma che sono visibili gli orizzontamenti con



struttura principale e secondaria in legno, così come lo studio medico che prospetta sulle corti interne che ha il soffitto come sottotetto sempre con oditura in legno a vista. L'impianto di climatizzazione dei locali è realizzato tramite ventilconvettori del tipo mobiletto a pavimento, soltanto i bagni sono esclusivamente riscaldati nella stagione fredda per mezzo di termoarredi. La distribuzione del fluido termovettore ai terminali è realizzata per mezzo di schemature a collettori e la posa delle tubazioni è fatta in traccia sottopavimento. Nella stagione fredda l'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti è prodotta tramite un generatore termico alimentato a gas metano, mentre la produzione dell'acqua refrigerata è affidata ad un generatore refrigerante da esterno alimentato ad energia elettrica. La preparazione dell'acqua calda ad uso sanitario è affidata al generatore termico a gas. L'impianto non è al momento funzionante in quanto il contatore è disattivato. L'impianto Elettrico, realizzato sottotraccia risulta al momento funzionante. Particolare attenzione va fatta riguardo agli impianti descritti in precedenza, infatti gli stessi attualmente servono sia l'unità immobiliare in oggetto ma anche l'unità adiacente di altra proprietà (vedi "Punto 8." dove è descritta la risposta del 14° quesito del decreto di nomina). L'immobile subastato si presenta in normale stato di manutenzione. Si evidenziano alcune tracce di infiltrazione di acqua su alcuni punti della copertura dello studio che prospetta le corti interne e su un angolo del soffitto della sala di attesa. Si fa presente che l'ascensore condominiale è posizionato pressochè al centro della sala di attesa e questo comporta sicuramente un notevole disagio per la gestione della privacy e per la sicurezza. Così come sempre nella sala di attesa, la quale si presenta come un unico ampio locale, in realtà parte di questa è difatto un disimpegno a comune con l'altra unità immobiliare a confine.

Ritornando alla questione dell'ascensore, le problematiche sono molteplici, infatti bisogna tener presente che al momento chi utilizza l'ascensore può raggiungere il piano secondo ed accedere direttamente e liberamente all'interno dell'unità immobiliare subastata, limitando notevolmente l'uso di quest'ultima, compromettendo la privacy e la sicurezza alle persone che occupano l'immobile e alle cose poste all'interno di questa. Tutto questo farà sì che il nuovo potenziale acquirente sarà costretto ad intervenire per sopperire a questo disagio, sacrificando superficie dell'unità immobiliare per disimpegnare l'ascensore dal resto dell'immobile con ulteriore sforzo economico. Al piano terra l'accesso all'ascensore anche se garantito attraverso porta dotata di "serratura" posta sulla corte condominiale, è dislocato a tutti gli effetti internamente a un'unità immobiliare ora in proprietà esclusiva di altra ditta (Part. n. 332 Sub. 12). Inoltre rimango dubbioso anche della totale validità odierna dell'accordo fatto per la realizzazione dell'ascensore firmato dai proprietari del condominio, con l'impegno affinché questo resti condominiale; In quanto, il suddetto accordo, che nei fatti viene tuttora rispettato da tutti i condomini, non è mai stato ufficialmente registrato e se comunque lo stesso ha validità nei confronti di terze persone. Per quanto sopra esposto si rimanda all'III.mo Giudice la valutazione.

DATI METRICI

Calcolo Superficie Commerciale:

Riferimento "lettera A" dell'allegato Elaborato Grafico: mq. 135,00

Calcolo Superficie Netta:

Riferimento "1" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Sala di attesa / H = 2,79 mt / Esposizione = S-O / Manutenzione = Normale / Superficie = mq 20,66;

Riferimento "2" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Studio medico / H = 2,53 mt - H = 2,74 mt / Esposizione = S-O / Manutenzione = Normale / Superficie = mq 10,13;

Riferimento "3" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Corridoio / H.c. = 2,74 mt / Esposizione = Interna / Manutenzione = Normale / Superficie = mq 7,74;

Riferimento "4" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Studio medico / H.c. = 2,95 mt - H.c. = 3,05 / Esposizione = S-O / Manutenzione = normale / Superficie = mq 15,66;

Riferimento "5" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Disimpegno / H.c. = 2,96 mt / Esposizione = Interna / Manutenzione = normale / Superficie = mq 15,60;

Riferimento "6" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = W.C.H. / H.c. = 2,45 mt / Esposizione = Interna / Manutenzione = normale / Superficie = mq 3,22;

Riferimento "7" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Sottoscala-



Ripostiglio / H = 2,55 mt - H = 0,00 mt / Esposizione = Interna / Manutenzione = normale / Superficie = mq 3,86;

Riferimento "8" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = W.C. / H.c. = 2,45 mt / Esposizione = Interna / Manutenzione = normale / Superficie = mq 3,68;

Riferimento "9" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Corridoio / H.c. = 2,74 mt / Esposizione = Interna / Manutenzione = normale / Superficie = mq 6,33;

Riferimento "10" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Astanteria / H.c. = 2,73 mt / Esposizione = Interna / Manutenzione = normale / Superficie = mq 11,11;

Riferimento "11" dell'allegato Elaborato Grafico: Piano = Secondo / Destinazione = Studio Medico / H = 3,15 mt / Esposizione = N-E / Manutenzione = normale / Superficie = mq 15,63;

TOTALE SUPERFICIE NETTA = mq. 113,62

Identificazione catastale del bene: Catasto Fabbricati Foglio n. 11 Particelle nn. 330 Sub. 48 e 332 Sub. 20 graffate fra loro, Categoria A/10, Classe 4°, Consistenza 6,5 vani e Rendita € 1.493,85.

Risulta inoltre compreso ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, usi e servitù attive e passive esistenti nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza ed in particolare l'androne d'ingresso, la scala e la corte comune, risultano inoltre come B.C.N.C. il Disimpegno distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 11 dalle Particelle nn. 330 Sub. 43 e 332 Sub. 15 graffate fra loro; il Disimpegno distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 11 dalle Particelle nn. 330 Sub. 46 e 332 Sub. 18 graffate fra loro e l'Ascensore distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 11 dalle Particelle nn. 330 Sub. 49 e 332 Sub. 21 graffate fra loro. **(non pignorati)**

Il bene risulta catastalmente intestato a : *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** Cod. Fisc. *** DATO OSCURATO *** Proprietà 1/1.

Confini: via Roma, Comune di Montevarchi, parti condominiali, salvo se altri.

Come da quesito 3 del decreto di nomina: descrivere 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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualori 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, inoltre, se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. strada di accesso, rampa, vano scala, resede, corte comune ecc.); chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza;

Vedi risposta al punto 8.5.

Come da quesito II del decreto di nomina: predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Ivo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.Ivo 3.3.2011 n. 28) e depositarla 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;

E' stata predisposta la certificazione energetica da professionista esperto e depositata presso l'autorità tecnico amministrativa competente con trasmissione telematica del 30/09/2025 id. 0000941183. (che si allega in copia)

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista sala di attesa n. 1-dampeggio a comune



vista sala di attesa n. 1-didropiegio a comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista corridoio n. 3



vista studio medico n. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista studio medico n. 2 che si affaccia sulle corti



vista infiltrazione di acqua studio medico n. 2



vista studio medico n. 4



vista dampeggio n. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista w.c. n. 6



vista ripostiglio/sottoscala n. 7



vista w.c. n. 8



vista antartaria n. 10



vista dampeggio n. 5-corridoio n. 9



vista studio medico n. 11

CLASSE ENERGETICA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

[98.52 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000941183 registrata in data 30/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

tecnico incaricato: TOMMASO MATASSINI

Pagina 26 di 32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Studio Medico (lettera "A" - elaborato grafico per riferimento superficie commerciale)	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 276/2017

Descrizione: LOTTO B: Piena proprietà per l'intero di porzione di fabbricato adibito a negozio, sviluppato su due piani calpestabili, il piano terra e il piano ammezzato., 2

Indirizzo: Via Roma, 101 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 183.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 146.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 17.00 m
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 19/05/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 97/2015

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su due unità immobiliari, contigue e/o unite fra di loro, dislocate al piano terreno di fabbricato condominiale di remota costruzione costituito come segue: a) un negozio commerciale corredato di ingresso/vetrina, un ampio retro fondo (magazzino), disimpegno, piccolo bagno wc e ripostiglio (per dividere il locale ingresso e vetrina dal negozio e stato realizzato un cartongesso); b) un ufficio corredato di altro locale utilizzato come archivio/magazzino e bagno w.c. (ad oggi privo dei relativi sanitari ed utilizzato come ripostiglio), per quanto riguarda l'unità immobiliare. Le due unità immobiliari sono collegate attraverso due ampie porte di accesso poste sul muro divisorio. Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge., 1

Indirizzo: Via Cennano n.c. 1 e Piazza Umberto I n.c. 6 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.675,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 158.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 80.896,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 161.00 m
Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/05/2019
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 130/2015

Descrizione: Fondo commerciale con disimpegno e piccolo bagno w.c. dislocato al piano terreno di fabbricato condominiale posto nel centro storico di Montevarchi, 1

Indirizzo: Via Trento 35 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 205.00 m
Numero Tentativi: 3



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - semestre 2 (02/10/2025)

Valore minimo: 1.200,00
Valore massimo: 1.500,00

Note: Il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla Superficie Lorda





agenzia immobiliare di Monteverchi (06/10/2025)

Valore massimo: 1.000,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come da quesito 16 del decreto di nomina: determinare il valore di mercato dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, secondo il procedimento previsto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri come opponibile 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 e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà altresì procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato 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 eventuali spese condominiali insolute;

Il criterio di stima ritenuto più adeguato ad individuare il probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, è quello sintetico-comparativo per confronto diretto. Per lo svolgimento della stima si è resa necessaria l'analisi tecnica ed economica dei beni simili a quello da valutare, esistente nella zona. L'unità di misura è il metro quadrato di superficie. Pertanto, tenendo conto della vetustà del fabbricato e della sua manutenzione, della sua posizione, delle vie di accesso, della distribuzione dei vani e loro dimensioni, del grado di finitura, dei piani, dei comodi e scomodi, e di tutte quelle condizioni che possono influire sulla determinazione del prezzo e con riferimento inoltre al costo reale che nella zona viene attribuito ad analoghe costruzioni, ritengo equo e giusto attribuire il probabile valore di mercato del bene, unitario a metro quadrato di superficie commerciale, in € 950,00.

Valutazione: mq 135,00 x € 950,00 = € 128.250,00

Vedi risposta ai punti 3. - 8.5. - 9.

No sussistono tutte le altre condizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

128.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 128.250,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 128.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima ritenuto più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, è quello sintetico-comparativo per confronto diretto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, agenzie: Montevarchi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio	135,00	0,00	128.250,00	128.250,00
				128.250,00 €	128.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Come da quesito 15 del decreto di nomina: dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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.);

Il bene è commerciabile in un unico lotto.



Come da quesito 18 del decreto di nomina: 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;

L'immobile non risulta pignorato pro quota e quindi la stima viene eseguita per l'intero.



Come da quesito 19 del decreto di nomina: nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto di pignoramento applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Il pignoramento immobiliare risulta essere relativo alla piena proprietà e pertanto non si applicano coefficienti fiscali al valore stimato.



Come da quesito 20 del decreto di nomina: nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

L'immobile non è abusivo ed è sanabile.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 19.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 108.950,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 16.342,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 729,73

Arrotondamento del valore finale:

€. 877,77

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 91.000,00



data 13/10/2025





il tecnico incaricato
TOMMASO MATASSINI

