

Esecuzione Immobiliare promossa da

" Juliet s.p.a. "

contro

Pieri Carla

Goti Franco

- R. G. 188/2022 -

PERIZIA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Elisabetta Rossi, nata ad Arezzo il 14.05.1969, con studio in via Roma n. 7, Arezzo, ed iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Arezzo al numero 480, è stata nominata esperto per la valutazione degli immobili relativi alla procedura in epigrafe dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione.

Formano oggetto di stima i beni in Comune di Subbiano, Via Giuseppe Verdi, censiti da verbale di pignoramento:

catasto fabbricati comune di Subbiano

foglio 47, particella 70, sub. 3

foglio 47, particella 70, sub 5 e 7 graffiati

foglio 47, particella 70, sub 6

foglio 47, particella 70, sub 9

foglio 47, particella 70, sub 13

Il primo sopralluogo alle unità immobiliari sopra catastalmente identificate è stato eseguito in data 08.06.2023 alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie; avendo rinvenuto alcune lacune nella documentazione in possesso della scrivente la medesima ha provveduto ad integrare la documentazione ed ha effettuato un nuovo sopralluogo in data 25.09.2024 alla sola presenza dei possessori Goti Franco e Goti Arianna.

Sulla scorta delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-, l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Subbiano e degli elementi raccolti al momento del sopralluogo, in risposta ai quesiti formulati con il decreto di nomina del 16.03.2023, riferisce quanto segue.

1**VERIFICHE**

In ottemperanza al disposto dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo è stato prodotto certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2**DOCUMENTI ACQUISITI**

Alla presente relazione sono stati acquisiti ed allegati i seguenti, ulteriori, documenti:

- a) visure storiche e planimetrie catastali attuali autentiche rilevate presso gli uffici della Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-;
- b) copia delle concessioni edilizie e dell'ultimo progetto approvato rilevate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Subbiano;
- d) copia dell'atto di provenienza relativo ad una parte dei beni pignorati:
--atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10/05/2010 ricevuto dal Notaio Pantani Fabrizio, in Arezzo, n. 130802/20599 di repertorio.

3**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNAConvenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNAAtti di asservimento urbanistico: NESSUNOAltre limitazioni d'uso: NESSUNO**4****VINCOLI OD ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non presenti

5**DIRITTI DEMANIALI**

Non presenti

6**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA****Iscrizioni**

-Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04/06/2009 ai numeri 9353/1634 di particolare per Euro 180.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 90.000,00 a favore di Banca Popolare Dell'Etruria e Del Lazio - Società Cooperativa sede in Arezzo (AR), domicilio ipotecario eletto Arezzo - Via Calamandrei 255, codice fiscale 00367210515 e contro Carla Pieri, nata a Subbiano (AR) il 10/06/1967, codice fiscale PRICRL67H50I991N; interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore il signor Franco Goti, nato a Arezzo (AR) il 20/04/1970, codice fiscale GTOFNC70D20A390M;

ImmobiliCatasto Fabbricati Comune di Subbiano

foglio 47, particella 70, sub. 3

foglio 47, particella 70, sub 5 e 7 graffiati

foglio 47, particella 70, sub 6

per la quota di 1/1 della piena proprietà di Carla Pieri nata a Subbiano (AR) il 10/06/1967

C.F. PRICRL67H50I991N

-Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 15/09/2010 ai numeri 16277/2922 di particolare per Euro 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 120.000,00 a favore di Banca Popolare Dell'Etruria E Del Lazio – Società Cooperativa sede in Arezzo (AR), domicilio ipotecario eletto Arezzo, Via Calamandrei N. 255, codice fiscale 00367210515 e contro Franco Goti, nato a Arezzo (AR) il 20/04/1970, codice fiscale GTOFNC70D20A390M e Carla Pieri, nata a Subbiano (AR) il 10/06/1967, codice fiscale PRICRL67H50I991N;

ImmobiliCatasto Fabbricati Comune di Subbiano

foglio 47, particella 70, sub. 3

foglio 47, particella 70, sub 5 e 7 graffiati

foglio 47, particella 70, sub 6

per la quota di 1/1 della piena proprietà di Carla Pieri nata a Subbiano (AR) il 10/06/1967

C.F. PRICRL67H50I991N

foglio 47, particella 70, sub 9

foglio 47, particella 70, sub 13

per la quota di 1/1 della piena proprietà di Franco Goti nato a Arezzo (AR) il 20/04/1970

C.F. GTOFNC70D20A390M

Trascrizioni

-Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Arezzo in data 15/11/2022 ai numeri 20049/14944 a favore di Rienza SPV S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14108631004 e contro Carla Pieri e Franco Goti

Immobili

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

foglio 47, particella 70, sub. 3

foglio 40, particella 70, sub 5 e foglio 47 particella 70 sub 7 graffate

foglio 47, particella 70, sub 6

per la quota di 1/1 della piena proprietà di Carla Pieri nata a Subbiano (AR) il 10/06/1967

C.F. PRICRL67H50I991N

foglio 47, particella 70, sub 9

foglio 47, particella 70, sub 13

per la quota di 1/1 della piena proprietà di Franco Goti nato a Arezzo (AR) il 20/04/1970

C.F. GTOFNC70D20A390M

I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990:

a) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (Pignoramento)**

€ 294,00 per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo;

b) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria, con importo minimo di € 200,00;

c) **per domanda di annotazione relativa allo svincolo dei beni dalla garanzia ipotecaria** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% del valore degli immobili liberati (non inferiore al valore di aggiudicazione e non superiore alla somma garantita indicata nell'iscrizione originaria), con importo minimo di € 200,00;

d) **per cancellazione/restrizione di beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73** € 35,00 per tassa ipotecaria;

Per quanto sopra si precisa che la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di seguito riportata, è redatta sulla base delle attuali informazioni ed è da ritenersi indicativa e variabile in funzione dell'effettivo importo di aggiudicazione:

Iscrizioni

-**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04/06/2009 ai numeri 9353/1634 di particolare **€ 35,00** per tassa ipotecaria

-**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 15/09/2010 ai numeri 16277/2922 di particolare

€ 35,00 per tassa ipotecaria

Trascrizioni

-**Pignoramento immobiliare** trascritto all'Agenzia del territorio di Arezzo in data 15/11/2022 ai numeri 20049/14944 di particolare, **€ 294,00** composti da:

Imposta ipotecaria €. 200,00

Tassa ipotecaria €. 35,00

Imposta di bollo €. 59,00

Spesa complessiva per la cancellazione delle suddette formalità **€ 364,00** totali.

7	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
	FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1

-**Locali ad uso panetteria (laboratorio arti e mestieri) e vendita ubicati in via Giuseppe Verdi n.c. 8, Subbiano (AR)**

Le unità immobiliari in oggetto ubicate al piano terra di un edificio di maggior consistenza ubicato al margine del centro storico di Subbiano.

L'unità immobiliare commerciale è antistante la strada pubblica e consta di un unico locale con pareti laterali lasciate parzialmente in pietra faccia a vista e in minima parte intonacate; il soffitto è a volte in mattoni faccia a vista, altezza interna pari a 3,20 ml.

I pavimenti sono di colore chiaro in monocottura montati sfalsati in diagonale.

E' presente uno split collegato ad una pompa di calore.

Dalla parete opposta all'ingresso si accede al laboratorio che si estende con maggior larghezza rispetto alla locale commerciale e si articola in profondità fino al resede esclusivo con il quale è messo in comunicazione tramite una porta finestra, e sul quale si affaccia un'ulteriore finestra del laboratorio, l'altezza interna è pari a 3,30 ml.

Le pareti perimetrali del laboratorio sono interamente rivestite con mattonelle quadrate bianche lucide. Sulla destra verso il resede, provenendo dal negozio, si trova il locale igienico dotato di antibagno con aspirazione forzata.

Il resede è di forma regolare lasciato ad erba e solo parzialmente, ed in maniera limitata, lastricato in corrispondenza dell'accesso al laboratorio.

Sia il negozio che il laboratorio risultano essere in buone condizioni, con rifiniture curate e di buona fattura.

DATI METRICI

Descrizione	Piano	Sup. lorda mq.	Coeff. Pond.	Sup. comm. mq
commerciale	Terra terra	25	1	25
artigianale	Terra terra	59	1	59
Resede	Terra terra	24	0.10	2.40
Totale superficie commerciale				mq. 86.40

CONFINI

Via Giuseppe Verdi, particella 69, particella 72, particella 298, scale condominio via Verdi n. 6, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

foglio 47, particella 70, sub 9, cat. C/1, classe 5, cons. 19 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 304,19

foglio 47, particella 70, sub 13 graffato 827, cat. C/3, classe 5, cons. 47 mq, sup. cat. 59 mq, rendita € 211,18

Beni Comuni non Censibili

Nessuno

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

QUOTE MILLESIMALI

Non presenti

LOTTO 2

-Appartamento di civile abitazione ubicato in via Giuseppe Verdi n. 6, Subbiano (AR)

Unità immobiliare ubicata al piano primo di un edificio di maggior consistenza ubicato in via Verdi n. 6, Subbiano Arezzo, ed esattamente, in senso di salita delle scale con ingresso a sinistra nel pianerottolo di arrivo. Internamente l'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, soggiorno, camera. Questi due ultimi vani hanno accesso alla terrazza che insiste sul retro del fabbricato e dalla quale si accede su un lato ad un bagno e sull'altro lato ad una lavanderia.

Per maggior chiarezza, alla data attuale la terrazza risulta "verandata", questa circostanza risulta del tutto non conforme agli strumenti urbanistici, è assolutamente non sanabile, per cui si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi attraverso la demolizione.

Questo tipo di intervento inevitabilmente impatterà in maniera forte sulla funzionalità dell'unità immobiliare, infatti per poter accedere all'unico bagno si dovrà uscire all'esterno sulla terrazza.

Il rivestimento delle scale è in pietra naturale con corrimano da un solo lato in ferro; le finestre sono in legno e i soffitti dei pianerottoli sono con travi e travicelli in legno e pannelle in cotto; nel complesso in ottime condizioni.

L'unità immobiliare risulta completamente ristrutturata, il portoncino di ingresso, gli infissi, e le porte sono in legno di ottima fattura e ottimamente conservati.

Il pavimento della zona giorno è in mattonelle di colore chiaro quadrate, nella zona notte è stato posizionato il parquet.

Il bagno è stato recentemente ristrutturato: il rivestimento è in mattonelle altezza circa 2 ml, il pavimento è coordinato il tutto di colore chiaro.

Sono presenti tutti gli elementi sanitari e la doccia con piatto e box.

L'unità immobiliare è nel complesso in ottime condizioni e rivela una costante cura di manutenzione.

L'altezza interna è pari a ml 3,10.

DATI METRICI

Descrizione	Piano	Sup. lorda mq.	Coeff. Pond.	Sup. comm. mq
Residenziale	primo	75,64	1	75,64
Terrazza	primo	17,10	0.25	4.27
Totale superficie commerciale				mq. 79.91

CONFINI

Via Giuseppe Verdi, vano scala condominiale, particella 69, particella 72, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

Foglio 47, particella 70, sub 3, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, sup. cat 74 mq, totale escluso aree scoperte 69 mq, rendita € 154,94

Beni Comuni non Censibili

Nessuno

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

QUOTE MILLESIMALI

Non presenti

LOTTO 3

-Numero 2 appartamenti di civile abitazione ubicato in via Giuseppe Verdi n. 6, Subbiano (AR)

Le due unità immobiliari costituenti il lotto n. 3, sono ubicate al piano secondo di un edificio di maggior consistenza ubicato in via Verdi n. 6, Subbiano Arezzo.

Il rivestimento delle scale a comune è in pietra naturale con corrimano da un solo lato in ferro; le finestre sono in legno e i soffitti dei pianerottoli sono con travi e travicelli in legno e pianelle in cotto; nel complesso in ottime condizioni.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 ha l'ingresso, in senso di salita delle scale, a destra nel pianerottolo di arrivo.

L'ingresso dell'abitazione è rappresentato da un corridoio dal quale si accede a due vani, il vano a sinistra entrando si affaccia su via Verdi ed oggi utilizzato come stanza studio, e l'altro vano è collocato in "testa" al corridoio oggi utilizzato come camera da letto.

Da questa si accede al bagno ricavato dalla realizzazione di una veranda, chiudendo parzialmente il terrazzo. La camera non ha un'illuminazione né areazione diretta ma solo indiretta attraverso il bagno.

L'altezza interna è pari a ml 2,85.

Il portoncino di ingresso, gli infissi, e le porte sono in legno di ottima fattura e ottimamente conservati.

Il pavimento è in mattonelle di colore chiaro passante in tutti i locali.

Il bagno è stato recentemente ristrutturato: il rivestimento è in mattonelle altezza circa 1,20 ml, il pavimento è coordinato il tutto di colore grigio chiaro.

Sono presenti tutti gli elementi sanitari e la doccia con piatto e box.

L'unità immobiliare è nel complesso in ottime condizioni e rivela una costante cura di manutenzione.

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 5-7** ha l'ingresso, in senso di salita delle scale, a destra nel pianerottolo di arrivo. L'unità immobiliare è composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, terrazza verandata e bagno.

Attualmente la terrazza risulta "verandata", ciò risulta del tutto non conforme agli strumenti urbanistici, è assolutamente non sanabile, per cui si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi attraverso la demolizione. Questo tipo di intervento inevitabilmente impatterà in maniera forte sulla funzionalità dell'unità immobiliare, infatti per poter accedere all'unico bagno si dovrà uscire all'esterno sulla terrazza.

L'altezza interna è pari a ml 2,85.

Il portoncino di ingresso, gli infissi, e le porte sono in legno di ottima fattura e ottimamente conservati.

Il pavimento dell'intera unità è in mattonelle di colore chiaro, i soffitti sono con travi in legno lasciate a vista.

Il bagno è stato recentemente ristrutturato: il rivestimento è in mattonelle altezza circa 1,2 ml, il pavimento è coordinato il tutto di colore chiaro.

Sono presenti tutti gli elementi sanitari e la doccia con piatto a pavimento e box.

L'unità immobiliare è nel complesso in ottime condizioni e rivela una costante cura di manutenzione.

DATI METRICI

Descrizione	Piano	Sup. lorda mq.	Coeff. Pond.	Sup. comm. mq
Residenziale Sub 6	secondo	57,68	1	57,68
Terrazza verandata Sub 6	secondo	1,90	0.25	0.47
Residenziale Sub 5-7	secondo	73,47	1	73,47
Terrazza verandata Sub 5-7	secondo	8,06	0.25	2.01
Totale superficie commerciale				mq. 133.65

CONFINI

Via Giuseppe Verdi, vano scala condominiale, particella 69, particella 827, particella 298, particella 306 s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

-foglio 47, particella 70, sub 6, cat. A/4, classe 2, cons. 2 vani, sup. cat 57 mq, totale escluso aree scoperte 55 mq , rendita € 77,47

-foglio 47, particella 70, sub 5 e 7 graffati, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, sup. cat 65 mq, totale escluso aree scoperte 63 mq , rendita € 154,94

Beni Comuni non Censibili

Nessuno

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

QUOTE MILLESIMALI

Non presenti

8	CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE BENE E PIGNORAMENTO
----------	--

La trascrizione del pignoramento è stata eseguita sugli immobili censiti

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

foglio 47, particella 70, sub. 3

foglio 40, particella 70, sub 5 e foglio 47 particella 70 sub 7 graffate

foglio 47, particella 70, sub 6
foglio 47, particella 70, sub 9
foglio 47, particella 70, sub 13
mentre l'esatta identificazione è la seguente

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

foglio 47, particella 70, sub. 3

foglio 47, particella 70, sub 5 e foglio 47 particella 70 sub 7 graffate

foglio 47, particella 70, sub 6

foglio 47, particella 70, sub 9

foglio 47, particella 70, sub 13

Si rileva l'errata indicazione della unità immobiliare identificata, nel pignoramento, **Foglio 40 P.IIa 70 sub. 5 e foglio 47 P.IIa 70 sub. 7 graffate**, in luogo di quella corretta **Foglio 47, particella 70, sub 5 e foglio 47 particella 70 sub 7 graffate**

9

VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Sulla base della visura e delle planimetrie catastali rilevate alla Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-, allegate alla relazione:

"La sottoscritta ELISABETTA Arch. ROSSI nata ad Arezzo il 14/05/1969, iscritta all'Ordine degli Architetti di Arezzo al n. 480, con studio in Arezzo Via Roma, 7 in qualità di esperto nominato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 188/2022 R.G.E., effettuate le necessarie verifiche sugli immobili censiti al CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SUBBIANO

Foglio 47 p.IIa 70 sub. 3

Foglio 47 p.IIa 70 sub. 5 e foglio 47 particella 70 sub 7 graffate

Foglio 47 p.IIa 70 sub. 6

per la quota di 1/1 della piena proprietà di Carla Pieri nata a Subbiano (AR) il 10/06/1967

C.F. PRICRL67H50I991N

Foglio 47 p.IIa 70 sub. 9

Foglio 47 p.IIa 70 sub. 13

per la quota di 1/1 della piena proprietà di Franco Goti nato a Arezzo (AR) il 20/04/1970

C.F. GTOFNC70D20A390M

DICHIARA

1) per l'abitazione Fg. 47 p.IIa 70 sub. 3, la conformità della intestazione e dei dati catastali e la **non conformità** tra lo stato di fatto e la planimetria depositata della unità immobiliare sopra descritta, data dalla realizzazione di una veranda per l'intera estensione della terrazza esistente.

Detta difformità incide sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 ed il disposto dall'Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

Tuttavia non si procede ad aggiornamento catastale con riferimento allo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 1-2011/E dell'11 marzo 2011 a firma di Elisabetta Gasbarrini con il quale si esclude l'applicabilità alle vendite coattive della normativa in materia di conformità dei dati catastali di cui all'articolo 29 legge n. 52 del 27/2/1985, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

2) per l'abitazione Fg. 47 p.IIa 70 sub. 5 e Fg. 47 p.IIa 70 sub. 7 graffate la conformità della intestazione e dei dati catastali e la **non conformità** tra lo stato di fatto e la planimetria depositata della unità immobiliare sopra descritta, data dalla realizzazione di una veranda per l'intera estensione della terrazza esistente e la maggiore superficie del bagno.

Detta difformità incide sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 ed il disposto dall'Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

Tuttavia non si procede ad aggiornamento catastale con riferimento allo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 1-2011/E dell'11 marzo 2011 a firma di Elisabetta Gasbarrini con il quale si esclude l'applicabilità alle vendite coattive della normativa in materia di conformità dei dati catastali di cui all'articolo 29 legge n. 52

del 27/2/1985, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

3) per l'abitazione Fg. 47 p.lla 70 sub. 6, la conformità della intestazione e dei dati catastali e la **non conformità** tra lo stato di fatto e la planimetria depositata della unità immobiliare sopra descritta, data dalla minore superficie del bagno.

Detta difformità incide sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 ed il disposto dall'Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

Tuttavia non si procede ad aggiornamento catastale con riferimento allo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 1-2011/E dell'11 marzo 2011 a firma di Elisabetta Gasbarrini con il quale si esclude l'applicabilità alle vendite coattive della normativa in materia di conformità dei dati catastali di cui all'articolo 29 legge n. 52 del 27/2/1985, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

4) per il negozio Fg. 47 p.lla 70 sub. 9, la conformità della intestazione e dei dati catastali nonché la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata della unità immobiliare sopra descritta, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 ed il disposto dall'Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

5) per il laboratorio Fg. 47 p.lla 70 sub. 13, la conformità della intestazione e dei dati catastali nonché la **conformità sostanziale**, stante il fatto che la diversa disposizione di alcuni divisori interni **non influisce sul calcolo dei vani catastali, del classamento e, quindi, della rendita catastale**, giusto il disposto dell'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

10	UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO
----	---

Normativa vigente sull'area

Il R.U. del Comune di Subbiano disciplina il patrimonio edilizio esistente di matrice storica ai sensi Art. 21-22 delle N.T.A.

11	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
----	-------------------------------------

Il fabbricato è di remota costruzione, iniziata in epoca **anteriore al 1 settembre 1967**; successivamente è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi:

LOTTO 1

- Concessione n. 3585, prat. edil. n. 3585, prot. 5940 del 25.09.1991, *cambio d'uso senza opere da garage a magazzino di commerciale*
- D.I.A. Prat. Edil. n. 217, prot. 11491 del 10.11.1998, *opere interne*.
- D.I.A. Prat. Edil. n. 2029, prot. 3380 del 06.03.2010, *manutenzione del locale ad uso forno, con diversa suddivisione dei locali*.
- Pratica SUAP n. 144/10, prot. 7994 del 27.04.2010, *invio comunicazione ultimazione dei lavori, certificato di conformità dell'opera e deposito di variante*.
- D.I.A. prot. 6304 del 29.04.2010, *variante finale alla D.I.A. prat. edil. n. 2029, prot. 3380 del 06.03.2010*
- Pratica SUAP n. 421/10, prot. 10245 del 22.07.2010, *intervento di manutenzione straordinaria*
- Autorizzazione di agibilità pratica n. 31/82 del 18.10.1982

LOTTO 2

- Art.26 del 17.02.1993 per opere interne
- D.I.A. Prat. Edil. n. 156 del 05.06.1998, *manutenzione straordinaria*
- S.C.I.A. n. 390 del 26.01.2015 *manutenzione straordinaria dei bagni*
L'unità immobiliare non è dotata di certificato di Abitabilità.

Dalla precisa ed attenta comparazione dei titoli con lo stato dei luoghi sono emerse importanti difformità quali:

1 -negli elaborati grafici del 1998 non sono graficamente indicate le due finestre che insistono rispettivamente sul bagno e sui ripostigli, locali accessori il cui accesso avviene dalla terrazza tergale. Questo stato di cose è però facilmente risolvibile infatti, infatti dette finestre sono già riportate nell'elaborato

planimetrico catastale del 1991, per cui è sufficiente redigere un elaborato grafico correttivo da segnalare come "stato legittimo del fabbricato".

2- La terrazza su cui insistono gli accessi ai locali accessori, è stata coperta con un tetto e tamponata con infissi alluminio e vetro. Di fatto con questo tipo di intervento è stato realizzato un volume che non trova in nessun modo un percorso per essere sanato trovandosi l'immobile in zona A. Per cui, sarà necessari provvedere alla rimozione di "chiusura" verticale e orizzontale con ripristino dei luoghi. Una volta effettuato il ripristino, deve essere tenuto necessariamente presente che si apre un problema distributivo e funzionale importante. Infatti una volta eliminata la copertura e il tamponamento della terrazza questa si troverà completamente esposta ad ogni agente atmosferico, ma deve essere ricordato che è proprio dalla terrazza che si accede all'unico servizio igienico di casa, oltre che al ripostiglio.

Per cui la scrivente, partendo dall'assunto che debbano essere ripristinati i luoghi con le conseguenze sopra esposte, cioè che per utilizzare l'unico bagno di casa sarà necessario uscire in terrazza, durante l'attività di valutazione del lotto terrà in debita considerazione questo stato di cose.

LOTTO 3

-Art.26 del 17.02.1993 per opere interne

-D.I.A. prat. edil. n. 156 del 05.06.1998, *manutenzione straordinaria*

-S.C.I.A. n. 390 del 26.01.2015 *manutenzione straordinaria dei bagni*

L'unità immobiliare non è dotata di certificato di Abitabilità.

Dalla precisa ed attenta comparazione dei titoli con lo stato dei luoghi sono emerse importanti difformità quali:

1 – **relativamente al sub. 5 graf. 7** (unità immobiliare a sinistra in senso di salita delle scale, piano secondo) negli elaborati grafici del 1998 non è stata graficamente indicata la finestra della cucina prospiciente via Verdi. Senza ombra di dubbio la circostanza è da attribuire ad un mero errore materiale, infatti non vi è dubbio che la finestra non rappresentata sia sempre stata presente fin dall'impianto, basta anche solo osservare la composizione architettonica della facciata prospiciente via Verdi. Inoltre la finestra è comunque rappresentata anche nell'elaborato planimetrico catastale del 1991, per cui è sufficiente redigere un elaborato grafico correttivo da segnalare come " stato legittimo del fabbricato".

2- **relativamente al 5 graf. 7** (unità immobiliare a sinistra in senso di salita delle scale, piano secondo)

La terrazza dell'unità immobiliare, ubicata sul retro del fabbricato, è stata "chiusa" con una veranda realizzando di fatto un volume né autorizzabile né sanabile, per cui, sarà necessari provvedere alla rimozione di "chiusura" con ripristino dei luoghi.

Una volta effettuato il ripristino, deve essere tenuto necessariamente presente che si apre un problema distributivo e funzionale importante. Infatti una volta eliminata la copertura e il tamponamento della terrazza questa si troverà completamente esposta ad ogni agente atmosferico, ma deve essere ricordato che è proprio attraverso la terrazza che si accede all'unico servizio igienico di casa.

Per cui la scrivente, partendo dall'assunto che debbano essere ripristinati i luoghi con le conseguenze sopra, dovrà tenere in debita considerazione questo problema all'atto della valutazione del lotto.

3- **relativamente al sub. 6** (unità immobiliare a destra in senso di salita delle scale, piano secondo)

La terrazza che si trova nella porzione di unità immobiliare che insiste sul retro del fabbricato, è stata parzialmente chiusa con una veranda nella quale è stato realizzato un bagno. Per cui la camera non ha né illuminazione né areazione diretta ma solo indiretta attraverso il bagno.

La veranda non è assolutamente sanabile poiché costituisce di fatto la realizzazione di un nuovo volume; inoltre la sua presenza priva in maniera totale dell'aerazione ed illuminazione della camera da letto, che diversamente deve avere specifici requisiti igienico-sanitario.

Per cui non essendo detto volume né autorizzabile né sanabile sarà necessari provvedere alla rimozione con ripristino dei luoghi. Eliminando la veranda l'accesso al servizio igienico di casa risulterà esterno all'abitazione.

4- **relativamente ai sub. 6 e 5 graf. 7** (piano secondo)

Le due unità immobiliari sono confinanti nella parte verso il retro del fabbricato ed in particolare i due servizi igienici risultavano accostati l'uno all'altro. Come già precedentemente evidenziato, parte della terrazza del subalterno 6 è stata coperta da una veranda, all'interno della quale è stato realizzato un servizio igienico (vedi punto 3). Non solo, avendo realizzato un servizio igienico piuttosto ampio, una porzione considerevole, circa i 2/3, di quello esistente è stato annesso al bagno già esistente limitrofo del sub. 5/7. Nel caso di questa specifica difformità interna deve essere presentata una pratica CILA tardiva e corrisposto € 1.000,00 oltre diritti di segreteria.

12**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati da:

- Goti Franco, nato ad Arezzo il 20 aprile 1970, c.f. GTOFNC70D20A390M
- Goti Arianna, nata ad Arezzo il 17 luglio 2001, c.f. GTORNN01L57A390K
- Goti Filippo, nato ad Arezzo il 3 aprile 2004, c.f. GTOFPP04D03A390A

Nel Certificato di Residenza e Famiglia gli stessi risultano residenti in via Verdi n. 6, Subbiano.

Nel medesimo certificato è riportata anche la Signora Pieri Carla, la quale però non era presente al sopralluogo ed è stato riferito alla scrivente che la medesima abita in forma permanente in altro luogo.

13**CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E/O CONVENZIONI MATRIMONIALI**

Allegato alla relazione, dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che con sentenza del Tribunale di Arezzo n. 609/19 del 05.07.2019 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio tra gli esegutati.

All'atto di matrimonio controscritto dai soggetti risultavano in separazione dei beni.

14**PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

Nessuno

15**CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti delle porzioni di edificio sono privi di dichiarazione di conformità o di rispondenza, in quanto di remota realizzazione o perché il proprietario non ne è più in possesso.

16**VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITA' IN LOTTI DEL BENE PIGNORATO**

L'esperto ha ritenuto di procedere alla formazione di tre lotti:

- **lotto 1** : negozio e laboratorio di panificazione, già in comunicazione. Piano terra.
- **lotto 2** : residenziale, piano primo.
- **lotto 3** : residenziale, due unità immobiliari, piano secondo. La decisione di elaborare un solo lotto per due unità immobiliari scaturisce dal fatto che tra le stesse ci sia una profonda e complicata commistione, nella parte dei servizi igienici sul retro del fabbricato (come descritto al paragrafo 11, lotto 3, punto 4). In ragione di quanto esposto si predispone un unico lotto così che la regolarizzazione di tutte le difformità si realizzi in capo ad un unico soggetto, creando maggiori possibilità di concretizzare la vendita.

17**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****VALUTAZIONE****PREMESSA**

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato.

INDAGINE DI MERCATO

Per formulare il giudizio di valore sono stati esaminati, dalla Banca Dati dei Valori Dichiarati della Agenzia delle Entrate, in un arco temporale che va da Gennaio 2019 ad Agosto 2023, i prezzi delle contrattazioni concluse nel segmento immobiliare di interesse, per immobili comparabili a quelli oggetto della presente perizia.

VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

Dalle considerazioni che precedono, avute presenti caratteristiche ed epoca di costruzione dell'immobile oggetto di stima nonché la disponibilità a pagare per tipologie di fabbricato simili presi a comparazione, IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO per la piena proprietà, libero nella disponibilità, privo di vincoli e ipoteche, è stimato congruo in:

mq. 86.40 x €/mq. 800,00 = €. 69.120,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà

Il valore di mercato stimato è ridotto di circa il 15% in ragione della assenza, nella vendita, di garanzia per vizi, per cui il valore di vendita coattiva è pari ad €. 60.000,00 in ct. per la quota di 1/1 della piena proprietà

LOTTO 2

Dalle considerazioni che precedono, avute presenti caratteristiche ed epoca di costruzione dell'immobile oggetto di stima nonché la disponibilità a pagare per tipologie di fabbricato simili presi a comparazione, IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO per la piena proprietà, libero nella disponibilità, privo di vincoli e ipoteche, è stimato congruo in:

mq. 79.91 x €/mq. 1.000,00 = €. 79.910,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà

Il valore di mercato stimato è ridotto di circa il 20% in ragione della assenza, nella vendita, di garanzia per vizi, e del costo delle opere per la demolizione delle porzioni di costruzione abusive e non sanabili, per cui il valore di vendita coattiva è pari ad €. 65.000,00 in ct. per la quota di 1/1 della piena proprietà

LOTTO 3

Dalle considerazioni che precedono, avute presenti caratteristiche ed epoca di costruzione dell'immobile oggetto di stima nonché la disponibilità a pagare per tipologie di fabbricato simili presi a comparazione, IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO per la piena proprietà, libero nella disponibilità, privo di vincoli e ipoteche, è stimato congruo in:

mq. 133.65 x €/mq. 1.000,00 = €. 133.650,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà

Il valore di mercato stimato è ridotto di circa il 20% in ragione della assenza, nella vendita, di garanzia per vizi, e del costo delle opere per la demolizione delle porzioni di costruzione abusive e non sanabili, per cui il valore di vendita coattiva è pari ad €. 110.000,00 in ct. per la quota di 1/1 della piena proprietà

18

PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

Il pignoramento è per l'intero e non pro-quota.

19

PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O SOLO USUFRUTTO

Gli immobili non sono pignorati per il diritto di nuda proprietà o usufrutto.

20

IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

Non sono presenti immobili, intesi nella loro interezza, non sanabili.

AREZZO, 4 febbraio 2024

L'ESPERTO

Arch. Elisabetta Rossi

RIEPILOGO FINALE

LOTTO 1 (Negozio e laboratorio)

DESCRIZIONE FISICA

-Locali ad uso panetteria (laboratorio arti e mestieri) e vendita ubicati in via Giuseppe Verdi n.c. 8, Subbiano (AR)

Le unità immobiliari in oggetto ubicate al piano terra di un edificio di maggior consistenza ubicato al margine del centro storico di Subbiano.

L'unità immobiliare commerciale è antistante la strada pubblica e consta di un unico locale con pareti laterali lasciate parzialmente in pietra faccia a vista e in minima parte intonacate; il soffitto è a volte in mattoni faccia a vista, altezza interna pari a 3,20 ml.

I pavimenti sono di colore chiaro in monocottura montati sfalsati in diagonale.

E' presente uno split collegato ad una pompa di calore.

Dalla parete opposta all'ingresso si accede al laboratorio che si estende con maggior larghezza rispetto alla locale commerciale e si articola in profondità fino al resede esclusivo con il quale è messo in comunicazione tramite una porta finestra, e sul quale si affaccia un'ulteriore finestra del laboratorio, l'altezza interna è pari a 3,30 ml.

Le pareti perimetrali del laboratorio sono interamente rivestite con mattonelle quadrate bianche lucide. Sulla destra verso il resede, provenendo dal negozio, si trova il locale igienico dotato di antibagno con aspirazione forzata.

Il resede è di forma regolare lasciato ad erba e solo parzialmente, ed in maniera limitata, lastricato in corrispondenza dell'accesso al laboratorio.

Sia il negozio che il laboratorio risultano essere in buone condizioni, con rifiniture curate e di buona fattura.

CONFINI

Via Giuseppe Verdi, particella 69, particella 72, particella 298, scale condominio via Verdi n. 6, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

foglio 47, particella 70, sub 9, cat. C/1, classe 5, cons. 19 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 304,19

foglio 47, particella 70, sub 13 graffato 827, cat. C/3, classe 5, cons. 47 mq, sup. cat. 59 mq, rendita € 211,18

PERTINENZE

Beni Comuni non Censibili

Nessuno

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

QUOTE MILLESIMALI

Non presenti

Valore di mercato per la quota di 1/1 della piena proprietà € 69.120,00

Valore di vendita coattiva per la quota, pignorata, di 1/1 della piena proprietà € 60.000,00

LOTTO 2 (Appartamento di abitazione)

-Appartamento di civile abitazione ubicato in via Giuseppe Verdi n. 6, Subbiano (AR)

Unità immobiliare ubicata al piano primo di un edificio di maggior consistenza ubicato in via Verdi n. 6, Subbiano Arezzo, ed esattamente, in senso di salita delle scale con ingresso a sinistra nel pianerottolo di arrivo. Internamente l'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, soggiorno, camera. Questi due ultimi vani hanno accesso alla terrazza che insiste sul retro del fabbricato e dalla quale si accede su un lato ad un bagno e sull'altro lato ad una lavanderia.

Per maggior chiarezza, alla data attuale la terrazza risulta "verandata", questa circostanza risulta del tutto non conforme agli strumenti urbanistici, è assolutamente non sanabile, per cui si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi attraverso la demolizione.

Questo tipo di intervento inevitabilmente impatterà in maniera forte sulla funzionalità dell'unità immobiliare, infatti per poter accedere all'unico bagno si dovrà uscire all'esterno sulla terrazza.

Il rivestimento delle scale è in pietra naturale con corrimano da un solo lato in ferro; le finestre sono in legno e i soffitti dei pianerottoli sono con travi e travicelli in legno e pannelle in cotto; nel complesso in ottime condizioni.

L'unità immobiliare risulta completamente ristrutturata, il portoncino di ingresso, gli infissi, e le porte sono in legno di ottima fattura e ottimamente conservati.

Il pavimento della zona giorno è in mattonelle di colore chiaro quadrate, nella zona notte è stato posizionato il parquet.

Il bagno è stato recentemente ristrutturato: il rivestimento è in mattonelle altezza circa 2 ml, il pavimento è coordinato il tutto di colore chiaro.

Sono presenti tutti gli elementi sanitari e la doccia con piatto e box.

L'unità immobiliare è nel complesso in ottime condizioni e rivela una costante cura di manutenzione.

L'altezza interna è pari a ml 3,10.

CONFINI

Via Giuseppe Verdi, vano scala condominiale, particella 69, particella 72, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

Foglio 47, particella 70, sub 3, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, sup. cat 74 mq, totale escluso aree scoperte

69 mq, rendita € 154,94

PERTINENZE

Beni Comuni non Censibili

Nessuno

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

QUOTE MILLESIMALI

Non presenti

Valore di mercato per la quota di 1/1 della piena proprietà € 79.910,00

Valore di vendita coattiva per la quota, pignorata, di 1/1 della piena proprietà € 65.000,00

LOTTO 3 (Appartamento di abitazione)

-Numero 2 appartamenti di civile abitazione ubicato in via Giuseppe Verdi n. 6, Subbiano (AR)

Le due unità immobiliari costituenti il lotto n. 3, sono ubicate al piano secondo di un edificio di maggior consistenza ubicato in via Verdi n. 6, Subbiano Arezzo.

Il rivestimento delle scale a comune è in pietra naturale con corrimano da un solo lato in ferro; le finestre sono in legno e i soffitti dei pianerottoli sono con travi e travicelli in legno e piastrelle in cotto; nel complesso in ottime condizioni.

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 6** ha l'ingresso, in senso di salita delle scale, a destra nel pianerottolo di arrivo.

L'ingresso dell'abitazione è rappresentato da un corridoio dal quale si accede a due vani, il vano a sinistra entrando si affaccia su via Verdi ed oggi utilizzato come stanza studio, e l'altro vano è collocato in "testa" al corridoio oggi utilizzato come camera da letto.

Da questa si accede al bagno ricavato dalla realizzazione di una veranda, chiudendo parzialmente il terrazzo. La camera non ha un'illuminazione né areazione diretta ma solo indiretta attraverso il bagno.

L'altezza interna è pari a ml 2,85.

Il portoncino di ingresso, gli infissi, e le porte sono in legno di ottima fattura e ottimamente conservati.

Il pavimento è in mattonelle di colore chiaro passante in tutti i locali.

Il bagno è stato recentemente ristrutturato: il rivestimento è in mattonelle altezza circa 1,20 ml, il pavimento è coordinato il tutto di colore grigio chiaro.

Sono presenti tutti gli elementi sanitari e la doccia con piatto e box.

L'unità immobiliare è nel complesso in ottime condizioni e rivela una costante cura di manutenzione.

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 5-7** ha l'ingresso, in senso di salita delle scale, a destra nel pianerottolo di arrivo. L'unità immobiliare è composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, terrazza verandata e bagno.

Attualmente la terrazza risulta "verandata", ciò risulta del tutto non conforme agli strumenti urbanistici, è assolutamente non sanabile, per cui si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi attraverso la demolizione. Questo tipo di intervento inevitabilmente impatterà in maniera forte sulla funzionalità dell'unità immobiliare, infatti per poter accedere all'unico bagno si dovrà uscire all'esterno sulla terrazza.

L'altezza interna è pari a ml 2,85.

Il portoncino di ingresso, gli infissi, e le porte sono in legno di ottima fattura e ottimamente conservati.

Il pavimento dell'intera unità è in mattonelle di colore chiaro, i soffitti sono con travi in legno lasciate a vista.

Il bagno è stato recentemente ristrutturato: il rivestimento è in mattonelle altezza circa 1,2 ml, il pavimento è coordinato il tutto di colore chiaro.

Sono presenti tutti gli elementi sanitari e la doccia con piatto a pavimento e box.

L'unità immobiliare è nel complesso in ottime condizioni e rivela una costante cura di manutenzione.

CONFINI

Via Giuseppe Verdi, vano scala condominiale, particella 69, particella 827, particella 298, particella 306 s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

-foglio 47, particella 70, sub 6, cat. A/4, classe 2, cons. 2 vani, sup. cat 57 mq, totale escluso aree scoperte 55 mq , rendita € 77,47

-foglio 47, particella 70, sub 5 e 7 graffiati, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, sup. cat 65 mq, totale escluso aree scoperte 63 mq , rendita € 154,94

PERTINENZE

Beni Comuni non Censibili

Nessuno

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

QUOTE MILLESIMALI

Non presenti

Valore di mercato per la quota di 1/1 della piena proprietà €. 133.650,00

Valore di vendita coattiva per la quota, pignorata, di 1/1 della piena proprietà €. 110.000,00