


TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



All'Ill.mo Signor Giudice

Dott. *****



Esecuzione Immobiliare n° 189/2017 R.E.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e Stima dei beni pignorati



Promossa da:

Contro



Allegato 9: Relazione Anonima



L'esperto del Giudice



*****)

Pagina 1-24



Premessa

In data 23/02/2018 ai sensi del art. 569 del c.p.c, il Sig. Giudice dell'Esecuzioni Dott. *****
 ***** nomina Il sottoscritto ***** con studio in ***** in
 Arezzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo con il n *** e all'Albo dei
 Consulenti Tecnici di ufficio del Tribunale di Arezzo n****, quale esperto per la valutazione di
 stima dei beni pignorati di cui all'esecuzione immobiliare n° 189/2017 del R.E.. In data 06/03/17
 L'Esperto ha effettuato il giuramento di rito, assumendo l'incarico conferito di svolgere la
 Consulenza Tecnico d'Ufficio nella vertenza in epigrafe, secondo il seguente quesito:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** ex art. 567 c.p.c.(estratto del catasto e i 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 dei registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo 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;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
 - 3) predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene **(descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese)**, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i

vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

- 4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano 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 di perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 5) rilevi l'esistenza di **diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6) Riferisca dell'esistenza di **formalità, vincoli e oneri** che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
 - a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultano nei registri immobiliari)
 - b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
 più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:
 - le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - le difformità urbanistiche e catastali
- 7) **descriva l'immobile pignorato**, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizione di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento o capannone ecc.);

- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art.46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n.380 e art. 40,cVI, L.28/02/85 n 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n 47, ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria;
- 12) **accerti lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) **alleghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il

matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzione matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione di beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquisito dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

17) determini **il valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resta nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previo rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa **la riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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 caso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

nel caso di pignoramento della sola **nuda proprietà** o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola **nuda proprietà** o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Svolgimento delle indagini di consulenza

Nello svolgimento delle operazioni peritali l'Esperto ha preventivamente esaminato i documenti agli atti presentati dal creditore procedente, successivamente ha acquisito copia dei titoli di provenienza e reperito copia di tutta la documentazione catastale e urbanistica presso i competenti enti, Uff. dell'Agenzia del Territorio di Arezzo e del Comune di Castiglion Fiorentino. In seguito ha eseguito sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione per rilevarne lo stato attuale e la relativa consistenza. Infine ha svolto le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta e redatto la presente relazione.

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

In base a quanto sopra esposto, ai documenti in atti e alle documentazioni acquisite nel corso della Consulenza, l'Esperto ritiene di poter rispondere in maniera sintetica ai quesiti posti alla base della Consulenza d'Ufficio.

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e i 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 dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo 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;

Agli atti il Creditore procedente ha allegato la seguente documentazione:

- Certificazione ipotecario catastale risalente al ventennio relativamente agli immobili oggetto di pignoramento:
 - o Appartamento di civile abitazione posto nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), identificato al Catasto fabbricati Foglio 109, Particella 406, sub 5, cat. A/3, classe 1 consistenza 9.5 vani, superficie catastale totale 252mq, escluso aree scoperte 242mq rendita Euro 458.74, graffato con particella 414 sub 4 posto in via San Michele, numero 51, piano 2.
- ditta:** ***** , Castiglion Fiorentino ***** (piena proprietà per 1/3 e proprietà per 2/3 in regime di comunione dei beni) e (***** Castiglion Fiorentino (***** (proprietà per 2/3 in regime di comunione dei beni)
- Il certificato di stato Civile non risulta presentato dal creditore procedente
- Sussiste nelle certificazioni catastali esibite la continuità di trascrizione nel ventennio antecedente al pignoramento. Viene precisato che ai fini della continuità che le indagini Ipotecarie e catastali, presentate dal creditore procedente, si evidenzia l'assenza della trascrizione di accettazione dell'eredità da parte degli eredi di ***** ma avendo la Sig.ra I***** e il Sig. ***** disposto dei beni ricevuti in successione con atto del Notaio ***** del 24/11/97(trascritto il 3/12/97), costituendo atto di accettazione dell'eredità.

L'Esperto ha ritenuto la documentazione completa ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c..

Pagina 7-24

- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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;

Integrazioni acquisite:

2.a) planimetrie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensive di mappale catastale. Il tutto come riportato nell'Allegato 1 (Visura storica catastale degli immobili oggetto di esecuzione, con mappale catastale dell'immobile) allegato alla presente relazione.

2.b) Non risultano presso il Comune pratiche edilizie sull'immobile successive al 21/01/1997 (data dell'ultimo atto sull'immobile) ad eccezione meno di una CILA (pratica n 14635) del 12/08/2011 riguardante attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 com. 2 del D.P.R. 380/2001 inerente opere di bonifica di intonaci interni. La pratica risulta priva di planimetrie. Non è stato possibile rilevare lo stato dell'ultimo progetto edilizio dell'immobile essendo lo stesso presumibilmente antecedente al 1/09/1967, come per altro affermato anche dalla parte eseguita nell'ultimo atto effettuato relativo all'immobile (atto del Notaio P***** del 21/11/1997).

2.2) nello schema sotto riportato si riepilogano gli estremi degli atti di provenienza in possesso al debitore dei beni oggetto della presente esecuzione. Nella tabella si riporta l'individuazione catastale dell'immobile ed il relativo atto di provenienza a favore del Soggetto eseguito, anche eventuali note ove vi fosse discordanza tra l'attuale consistenza catastale e l'atto di provenienza.

Descrizione Catastale immobile eseguito	Atto di Provenienza in possesso del debitore eseguito	Note
Abitazione Unità immobiliare nel Comune di Castiglion Fiorentino, via San Michele n 51, consistenza 9.5 vani, piano 2, foglio 109, particella 406, sub 5, cat A/3, classe 1, graffata con particella 414 sub 4.	L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è pervenuto al soggetto eseguito Sig. I***** nato Castiglion Fiorentino (il 1.1.1952) <u>per la quota di 1/3 dell'intera proprietà esclusiva</u> a seguito di successione del fu ***** nato a Castiglion Fiorentino il ***** con successione del 02/02/94 e trascritta il 22/08/1994 al numero RG 11103 RP 7935. <u>Mentre i restanti 2/3 della intera proprietà in regime di comunione dei beni con la di Lui consorte</u> , ***** nata a Castiglion Fiorentino (AR) ***** , <u>sono pervenuti all'esecutato con atto Notarile pubblico</u> di Cessione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio ***** di Cortona del 21-11-1997 registrato il 3/12/97 (RG 15705 RP 11058) repertorio 97173 del 24/11/97. (vedi Allegato 3 della presente relazione)	Nella consistenza catastale attuale non risultano considerati i due fondi uno posto al piano terra in via Dei Galli e l'altro nel seminterrato rispetto a via San Michele per altro riportati nel titolo di provenienza richiamato.

- 3) predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene **(descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese)**, ivi

compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rilevate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

ISCRIZIONE del 24/05/1996 - Registro Particolare 954 Registro Generale 6984 Pubblico ufficiale PRETURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 2290 del 22/05/1996 IPOTECA GIUDIZIALE per importo di £ 38.000.000,00 a favore „*****” sede di Firenze derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** per capitale pari £ 25.000.000,00, a carico degli immobili:

abitazione: Unità abitativa accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 5, cat A/3, classe 2, consistenza 9.5 vani, rendita 458,74€.

graffato: foglio 109 particella 414, sub 4.

*Soggetto contro ***** per la quota di proprietà di 1/3 dell'intero*

TRASCRIZIONE del 19/06/2017 – Registro Particolare 6359 Registro Generale 9331 Pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 2752 del 08/06/2017 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMNTO IMMOBILIARE** per un importo di € 7.959,50 a favore “***** ***** *****” a carico degli immobili :

abitazione: Unità abitativa accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 5, cat A/3, classe 2, consistenza 9.5 vani, rendita 458,74€.

graffato: foglio 109 particella 414, sub 4.

Soggetto contro Esecutato: per la quota di proprietà di 1/3 dell'intero quale bene personale e 2/3 dell'intero quale bene in regime di comunione legale

L'immobile risulta edificato in zona urbanistica A centro storico del Capoluogo e quindi ricade nelle limitazioni dettate per tale area dal Regolamento Urbanistico del Comune, oltre che risultare soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 parte III.

L'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni rilevate presso l'Agenzia delle Entrate Uff. provinciale è riportato nell'allegato 1 della presente relazione.

- 4) *accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano 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 di perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In base a quanto riferito da soggetto esecutato e sulla base di quanto è stato possibile stabilire con le informazioni in loco gli immobili oggetto di esecuzioni non sono soggetti a vincoli o oneri di natura condominiale non essendo istituito alcun condominio.

- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, 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;*

Sugli immobili oggetto di esecuzione non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civili.

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

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultano nei registri immobiliari)

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

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

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

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

- *le iscrizioni;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistiche e catastali;*

ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE per un valore di £ 38.000.000,00 a favore “*****
*****” sede di Firenze. Nota di Iscrizione Ipotecaria: presentazione 24/05/1996
Registro Particolare 954 Registro Generale 6984.

Costo di cancellazione Euro 35,00+59,00+0.5% (19.625,36)=192,13<200,00€ si assume il minimo di 200,00€ (Euro duecento /00)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE verbale di pignoramento immobiliare a favore di “*****
*****” sede di Arezzo(AR). Nota di trascrizione: presentazione del 19/06/2017
Registro Particolare 6359 Registro Generale 9321.

Costo di cancellazione Euro 294.00 (Euro duecento novantaquattro/00)

Stima valore complessivo delle cancellazioni pregiudiziali: 494,00€

Le eventuali difformità urbanistiche catastali e la stima delle relative spese sono trattate alla risposta al quesito al punto 11 della presente relazione.

- 7) **descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizione di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento o capannone ecc.);**

I beni oggetto di esecuzione sono posti nel comune di Castiglion Fiorentino in Via San Michele n 51 e sono costituiti da un'abitazione della tipologia economica collocata al secondo piano di un edificio plurifamiliare. L'abitazione è dotata di due locali deposito posti al piano seminterrato dotati di accesso sia da scala interna comune dell'edificio che da aree comuni con ingresso diretto da via dei Galli (traversa di via San Michele). La costruzione originaria dell'edificio risale ad epoca storica (molto antecedente al 1/09/1967) e risulta facente parte del nucleo storico del centro abitato di Castiglion Fiorentino. La struttura portante è in muratura e orizzontamenti con solai di varia natura con prevalenza di struttura lignea portante e/o voltine e volte in muratura. Le facciate esterne dell'edificio risultano intonacate, mentre la copertura dell'edificio risulta in struttura lignea e manto in coppi e tegole in cotto. L'accesso alle abitazioni dell'edificio avviene tramite una scala centrale di servizio dalla quale si accede anche al locale cantine seminterrato. La pavimentazione e le finiture della scala, oltre che gli intonaci delle aree comuni riflettono lo stile dell'epoca della realizzazione e non presentano interventi di recente ristrutturazione. Le pavimentazioni delle aree comuni sono in cotto, mentre le scale sono in lastre di pietra serena levigata, la ringhiera della scala risulta in ferro con corrimano in legno. L'accesso all'edificio avviene direttamente da via San Michele n 51, risulta comunque un accesso secondario da Via Dei Galli dal quale si accede ai fondi e alle cantine poste nei locali del seminterrato, le cui parti comuni sono collegate alla scala principale dell'immobile.



Abitazione;

L'abitazione oggetto di stima trovasi al secondo piano dell'edificio e occupa quasi l'intero piano sul lato nord-ovest dell'edificio, oltre ad estendersi sulla parte di edificio che sovrasta Via dei Galli e ad occupare parte dell'edificio limitrofo. All'appartamento si accede dal vano scala interno con ingresso dal civico 51 di via San Michele nel borgo storico del Comune di Castiglion Fiorentino. Il vano scala non è dotato di ascensore e le rampe sono rivestite in pietra serena, mentre i pianerottoli sono rivestiti con mattonelle in cotto. La ringhiera della scala è in ferro con corrimano in legno. Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è diviso in due aree separate, una posta lungo via San Michele e l'altra più interna interessante Via dei Galli e parte dell'edificio limitrofo, affacciandosi su via dei Galli. Alle due distinte aree dell'appartamento si accede dal pianerottolo della scala condominiale interna.

Nell'ala dell'appartamento posta lungo via San Michele, si accede dal portoncino di ingresso in legno, si entra quindi in un ampio locale soggiorno cucina dell'appartamento affacciandosi direttamente con due finestre su via San Michele. Il locale è pavimentato in cotto con soffitto con struttura portante in legno e piastrelle in cotto. Il locale è arricchito da un camino in mattoni con mensola in legno e la zona cucina presenta una parete rivestita con piastrelle ceramiche. Dal locale sala si accede in un disimpegno-camera, con pavimento in parquet ligneo privo di illuminazione diretta, separato da una camera posta verso via San Michele da una parete in cartongesso interrotta ad un metro dal solaio di copertura. Anche in questo locale il solaio di copertura è con struttura in legno e piastrelle in cotto. Da questo locale di disimpegno è possibile accedere attraverso due porte nella camera lungo via San Michele che è dotata di finestre affacciandosi su di essa. Il pavimento della camera è sempre rivestito in parquet e l'intradosso del solaio risulta, come continuazione del locale disimpegno limitrofo, con struttura in legno e piastrelle in cotto.

Dal locale disimpegno è possibile accedere ad un locale bagno interno senza finestra. Il Locale risulta più basso dei locali limitrofi essendo stato ricavato un soppalco sopra il solaio di copertura del bagno. Il locale è pavimentato in maiolica e ha le pareti rivestite con piastrelle in maiolica fino quasi al soffitto di colore bianco con bordatura colorata nella parte alta. I sanitari sono presenti e in buone condizioni di manutenzione, il locale è dotato di vasca e box doccia in muratura. Il lavandino è incassato in un pianale in marmo chiaro su mobiletto ligneo. In fondo al locale è ricavata una nicchia lavanderia con pilozza e attacchi per la lavatrice oltre che lo scaldabagno elettrico.

Ritornando nel locale disimpegno si può accedere ad una seconda stanza con parete dotata di finestra che si affaccia in via dei Galli. Anche questa stanza è pavimentata con parquet ligneo e solaio di copertura con travi e travetti in legno sormontati da piastrelle in cotto.

Le pareti dei locali di quest'ala dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate in colori chiari, mentre gli infissi delle finestre si presentano in legno con vetro semplice dotati di scuri e persiane lignee, le persiane che si affacciano su via San Michele sono di colore verdi e risultano mancanti nel locale della sala-soggiorno. I davanzali interni delle finestre sono realizzati con mensola in legno massiccio, come anche le porte interne. I locali risultano internamente di altezza diversa a seguito dei dislivelli di piano dell'edificio e dei soppalchi realizzati, ma sostanzialmente risultano di altezza tra i 3,50m e i 3,70m.

Quest'ala dell'appartamento risulta in mediocre stato di manutenzione tenuto conto sia dell'epoca della costruzione che delle manutenzioni svolte nel corso degli anni.

All'ala dell'appartamento che sovrasta via dei Galli si accede tramite portone in legno posto sul pianerottolo delle scale comuni dell'edificio. All'ingresso si entra in un locale disimpegno da dove è possibile accedere, sulla sinistra, al terrazzo esterno ad uso esclusivo, mentre sulla destra ad una locale oggi adibito a sala, frontalmente è possibile accedere a un secondo locale disimpegno che collega il bagno e una camera dell'appartamento oltre a un locale deposito, al resto dei locali. Sempre dall'ingresso frontalmente si può accedere tramite una scala interna ad un locale posto sull'edificio frontaliero posto in via Dei Galli. Il locale disimpegno all'ingresso è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo mentre il solaio di copertura si presenta con struttura lignea portante a vista sormontata da piastrelle tinteggiate all'intradosso. La sala, di modeste dimensioni, è pavimentata con piastrelle in cotto. I locali del disimpegno di collegamento tra la camera e il bagno e la rimanente parte dell'appartamento sono piastrellati con piastrelle di graniglia di marmo, mentre il bagno è pavimentato con piastrelle in maiolica e presenta la piastrellatura anche sulle pareti. Il locale bagno è dotato di sanitari in ottimo stato di manutenzione ed è presente sia la vasca che la doccia. Il bagno risulta privo di finestra se si esclude una luce posta nel corridoio. La camera è dotata di finestra e ha la pavimentazione rivestita con laminato in PVC grigio ed è ingombrata da un soppalco che occupa quasi tutta la stanza, realizzato in legno e tinteggiato di colore bianco. Il locale della camera sotto il soppalco è alto 1,90m, al soppalco si accede attraverso una ripida scala in legno. In prossimità della camera si trova un piccolo locale ripostiglio con una tazza WC che prende la luce da una finestrella ricavata in una parete. Dal disimpegno dell'ingresso attraverso una scala in muratura rivestita con lastre di travertino e marmo si accede ad una stanza, posta ad un livello superiore del piano dell'appartamento. La stanza presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo e il solaio in voltine di mattoni sorrette da profili in ferro, le pareti sono parzialmente intonacate. La stanza è dotata di finestrone con affaccio sulla vallata sottostante e risulta attualmente in fase di ristrutturazione.

Dal disimpegno all'ingresso si accede al terrazzo dell'appartamento esposto prevalentemente a est. L'accesso avviene attraverso alcuni scalini, la terrazza non risulta pavimentata ed è protetta sui fronti di affaccio (Est e Ovest) da ringhiera in ferro e colonnine in muratura. La terrazza è impreziosita da un ampio affaccio sulla val di Chiana sottostante il borgo di Castiglion Fiorentino.

Gli infissi delle finestre dell'ala dell'appartamento sono in legno a vetro singolo e presentano scuri e persiane in legno. Un unico infisso, quello della sala, sembra di più recente realizzazione e presenta vetro doppio. I davanzali interni delle finestre sono in legno massiccio. Le porte interne all'immobile sono in legno non di recente realizzazione. Le altezze dei locali interni si presentano variabili vista l'epoca di realizzazione dell'edificio e variano dai circa 3,60m della zona del disimpegno di ingresso e sala fino ai 2,65-2.90 m della zona del bagno, mentre nella camera del soppalco arriva fino ai 3,60m nella zona non soppalcata. Solo la stanza posta sopra l'edificio frontaliero posto in via Dei Galli e il locale ripostiglio presentano altezze dei locali inferiori, rispettivamente 2,63m e 2,25m.

L'ala dell'appartamento presenta, al momento del sopralluogo, alcuni locali in cui risultano in corso lavori di manutenzione ordinaria, altri, quali il bagno risultano di recente risistemazione e altri risultano in stato di manutenzione ordinaria rispecchiando l'originario stile costruttivo.

Gli impianti interni dell'appartamento, (acque, elettrico, gas) risultano unici per le due ali dell'immobile collegate alle utenze di rete attraverso contatori indipendenti. I servizi igienici sono

collegati alla rete fognaria del palazzo. Gli impianti si presentano in efficienza e funzionanti anche se si presentano di non recente realizzazione e presentano sicuramente alcuni limiti dettati dall'usura del tempo. L'appartamento è dotato di caldaia indipendente a gas, posta nella sala-cucina dell'ala dell'appartamento posto lungo via San Michele, mentre la distribuzione del calore avviene tramite diffusori termici radianti a parete (caloriferi), posti prevalentemente sotto le finestre.

Le finiture complessive dell'appartamento risultano scadenti e non in buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di due fondi e/o cantine, posti nel semiinterrato del palazzo. Ai fondi si può accedere direttamente da un portone in via Dei Galli attraverso un'area comune, o dalla scala comune dell'immobile. I fondi sono uno collocato in parallelo a Via San Michele, l'altro in una parte interna dell'edificio direttamente collegata tramite area comune a via Dei Galli. I fondi risultano non in buono stato di manutenzione e privi di aperture sull'esterno. Il fondo/cantina posto lungo via San Michele presenta una copertura a volta con altezza massima di 2,35m e alle spalle di 1,39m. Mentre l'altro fondo risulta coperto in parte con volta a botte e in parte con solaio ligneo e ha un'altezza di circa 3,00m.

A seguito del sopralluogo svolto negli immobili oggetto di esecuzione si è potuta desumere la superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione così come sotto riportata:

Ala appartamento fronte via San Michele

Unità abitativa : superfici (ex UNI 10750:2005)	Unità A mq	%	
superficie calpestabile netta e divisori interni	100,24	100	100,24
muri perimetrali e muri portanti interni	50	50	0
muri perimetrali in edifici indipendenti	10,02	100	10,02
balconi e terrazze scoperti	25	25	0
balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati)	35	35	0
patii e porticati	35	35	0
verande	60	60	0
Giardini di appartamenti (nei limiti del 30% della superficie coperta)	15	15	0
Giardini di ville e villini (oltre limiti del 30% della superficie coperta)	10	10	0
soffitte abitabili (con altezza > 1,80m)	35	35	0
soffitte non abitabili h < 1,80m	9,52	20	1,904
Taverne- cantine	22,35	50	11,175
superficie utile commerciale			123,339
superficie utile commerciale arrotondata			123,00

Ala appartamento sopra via dei Galli

Unità abitativa : superfici (ex UNI 10750:2005)	Lotto B mq	%	
superficie calpestabile netta e divisori interni	75,44	100	75,44
muri perimetrali e muri portanti interni	50	50	0
muri perimetrali in edifici indipendenti	7,55	100	7,55
balconi e terrazze scoperti	40,65	25	10,1625
balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati)	35	35	0
patii e porticati	35	35	0
verande	60	60	0
Giardini di appartamenti (nei limiti del 30% della superficie coperta)	15	15	0
Giardini di ville e villini (oltre limiti del 30% della superficie coperta)	10	10	0
soffitte abitabili (con altezza > 1,80m)	35	35	0
soffitte non abitabili h < 1,80m	20	20	0
Taverne- cantine	11,98	50	5,99
superficie utile commerciale			99,1425
superficie utile commerciale arrotondata			99,00

Superficie complessiva unità abitativa = 123+99= 222,00mq

Il calcolo delle superfici è riferito allo stato effettivamente rilevato in corso di consulenza.

Identificazione Catastale:

abitazione: Unità abitativa accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 5, cat A/3, classe 1, consistenza 9.5 vani, rendita 458,74€, graffata con part. 414, sub 4.

Con la successiva rettifica catastale l'attuale identificazione catastale è:

abitazione: Unità abitativa accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 14, cat A/3, classe 1, consistenza 10.5 vani, rendita 507,03€, graffata con part. 414, sub 9.

Fondo 1 : Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 13, cat C/2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 97,40€.

Fondo 2 : Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 12, cat C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 50,82€.

- 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

I dati identificativi dei beni oggetto di Atto di Pignoramento sono conformi alla descrizione del bene prima della rettifica catastale effettuata con il presente procedimento, ed identificano univocamente gli immobili oggetto della presente perizia.

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

La pianta depositata presso l'ufficio del Catasto al momento delle operazioni di stima del presente procedimento non corrisponde a quanto effettivamente rilevabile in loco. Risultano alcune difformità sulla distribuzione interna dei vani e non sono stati riportati i fondi ad uso cantina annessi all'unità immobiliare. L'Esperto del giudice, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni ha provveduto all'accatastamento corretto dell'immobile, che risulta attualmente:

abitazione: Unità abitativa accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 14, cat A/3, classe 1, consistenza 10.5 vani, rendita 507,03€, graffata con part. 414, sub 9.

Fondo 1: Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 13, cat C/2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 97,40€.

Fondo 2: Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 12, cat C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 50,82€.

- 10) *indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Lo strumento urbanistico comunale è il Regolamento Urbanistico di Castiglion Fiorentino, che inserisce l'immobile in zona A nel centro urbano del Comune di Castiglion Fiorentino, centro storico.

Nella zona urbanistica sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali, sono ammessi interventi di:

- *manutenzione ordinaria;*

- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative, nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima di 45 mq di SUA per ogni nuovo alloggio;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 7 delle presenti NTA, che non comporti la modifica dei prospetti principali ovvero lungo spazi pubblici o comunque accessibili al pubblico, realizzazione di balconi, terrazze anche a tasca ed abbaini. Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto a caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio o della cortina edilizia di riferimento;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 4 della L.R. Toscana n. 65/2014, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA, previa approvazione di specifico Piano di Recupero.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni anche tecnologiche. Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani e l'introduzione di nuovi elementi di collegamento verticale, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale. La disciplina per l'installazione di impianti tecnologici, come pure la definizione delle caratteristiche dei serramenti è demandata ai contenuti del Regolamento Edilizio comunale. ecc.....

Così come meglio precisato negli art. 36 e 37 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del regolamento urbanistico.

(estratto Piano Operativo e Norma Tecnica di Attuazione è riportata nell'Allegato 4)

- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art.46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n.380 e art. 40,cVI, L.28/02/85 n 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n 47, ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria;

Relativamente all'unità abitativa identificata catastalmente come part.lla 406 sub 5 del foglio 109 graffata con la particella 414, sub 4 del medesimo foglio (oggi diventata part.406 sub 14 graffata part. 414 sub 9) risulta che presso il Comune di Castiglion Fiorentino non sono state rinvenute pratiche edilizie per l'unità abitativa in oggetto successive al 21/11/1997 (data dell'atto di Cessione di

diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio ***** di Cortona del 21-11-1997 registrato il 3/12/97 (RG 15705 RP 11058) repertorio 97173 del 24/11/97) ad eccezione di una CILA del 12/08/2011 presentata per opere di manutenzione straordinaria per interventi non su parti strutturali, ricadenti in quelli indicati dall'Art. 3, c 1, b del DPR 380 /2001 rientranti nell'ambito dell'edilizia libera ai sensi dell'art. 6 c 2, a.. In tale pratica non risultano allegate planimetrie degli immobili.

Il soggetto esecutato dichiara che non sussistono interventi edilizi significativi ai fini urbanistici dopo il 1/09/1967, come anche riportato nell'atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio ***** di Cortona del 21-11-1997 registrato il 3/12/97 (RG 15705 RP 11058) repertorio 97173 del 24/11/97 dai soggetti cedenti i diritti sulle quote dell'immobile.

La dichiarazione di conformità dell'immobile non è disponibile vista l'esecuzione dell'immobile in data anteriore al 01/09/1967.

L'immobile oggi presenta alcune difformità dalle piante catastali depositate dal 1939 alle quali l'Esperto non è in grado di attribuire una esatta data di variazione. Risulta evidente comunque che il soppalco in legno posto nella camera dell'ala dell'appartamento che sovrasta via dei Galli di recente realizzazione; esso copre quasi interamente la camera e rende l'altezza del locale camera sotto il soppalco di 1.90m inferiore alle altezze utili abitabili (DM sanità 5/07/1975 art. 1 e art. 32 Regolamento edilizio Comunale), e quindi andrà rimosso. Il costo di tale rimozione viene valutato dall'esperto in € 1.500,00 che andranno detratte dal valore dell'immobile.

- 12) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Il bene oggetto di esecuzione è attualmente occupato dal soggetto esecutato e dalla di lui moglie dai figli della coppia, non sussistono contratti di locazione.

- 13) **alleghi**, *avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzione matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione di beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Il Soggetto esecutato risulta coniugato con (*****), con atto di matrimonio n (***** redatto in data ***** in Castgion Fiorentino, nell'atto non risultano annotazioni. (L'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio è riportato nell' Allegato 5)

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

La fattispecie del quesito non sussiste nel presente procedimento

- 15) *precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia con presenza di scatole di derivazione, e quadro elettrico. Il contatore di distribuzione ENEL è collocato nel quadro contatori posto nel vano scale dell'immobile. L'impianto, al momento del sopralluogo, risulta autonomo/indipendente e funzionante, per lo stesso non è stato possibile reperire il certificato di conformità alle normative vigenti all'epoca della realizzazione dell'installatore.

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio oggetto di esecuzione è termo singolo alimentato da caldaia a gas con potenza inferiore ai 30.000 Kcal/h totali, posizionata nel locale sala-cucina nell'ala dell'appartamento lungo via San Michele. La distribuzione del calore avviene sottotraccia con diffusori radianti a muro (caloriferi). L'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso scaldabagni elettrici dislocati nei locali bagni. Per l'impianto di riscaldamento non è stato possibile reperire i certificati di conformità dell'installatore. L'alimentazione idrica è allacciata alla rete di distribuzione Comunale attraverso contatore singolo indipendente, come anche l'impianto di smaltimento delle acque reflue risulta, funzionante e collegato alla rete di smaltimento del palazzo.

Gli impianti nel loro complesso si presentano efficienti e funzionanti e in discreto stato di conservazione, anche se presentano i limiti dettati dalle norme dell'epoca della propria realizzazione e la vetustà dovuta all'usura nel tempo. Si ritiene necessaria una revisione degli stessi ai fini di verificarne la completa efficienza e conformità al DM 37/2008, oltre al rilascio dei certificati di conformità degli stessi. Nonché, risulta necessario a parere dello scrivente l'attestato di prestazione energetico (ApE) ai sensi del L Reg 39/2005 e la verifica energetica dell'intero edificio con riferimento alle norme energetiche in vigore.

Di tale carenza l'Esperto ne terrà direttamente conto nell'assunzione dei parametri di base della stima immobiliare, applicando adeguato coefficiente di differenziazione.

- 16) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquisito dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se l'impianto elettrico, idrico, termico*

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è facilmente divisibile in due appartamenti indipendenti che possono costituire due lotti indipendenti, così come sotto descritti:

Lotto A: Appartamento posto al secondo piano di un edificio posto in via San Michele 51 affacciante su via San Michele composto da sala-soggiorno, due camere più servizi. L'appartamento è dotato da fondo/cantina nel seminterrato anch'esso posto lungo via San Michele direttamente accessibile dalle scale comuni del palazzo e da ingresso in Via dei Galli.

Consistenza:

Unità abitativa : superfici (ex UNI 10750:2005)	Unità A mq	%	
superficie calpestabile netta e divisori interni	100,24	100	100,24
muri perimetrali e muri portanti interni		50	0
muri perimetrali in edifici indipendenti	10,02	100	10,02
balconi e terrazze scoperti		25	0
balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati)		35	0
patii e porticati		35	0
verande		60	0
Giardini di appartamenti (nei limiti del 30% della superficie coperta)		15	0
Giardini di ville e villini (oltre limiti del 30% della superficie coperta)		10	0
soffitte abitabili (con altezza > 1,80m)		35	0
soffitte non abitabili h <1,80m	9,52	20	1,904
Taverne- cantine	22,35	50	11,175
superficie utile commerciale			123,339
superficie utile commerciale arrotondata			123,00

Il lotto è costituito dall'ala dell'attuale unità immobiliare affacciante su via San Michele e dal fondo posto nel seminterrato lungo la stessa via già sopra descritti. L'accesso al lotto avviene direttamente dal pianerottolo della scala comune del palazzo come avviene già ora. Alla scala del palazzo si accede dal numero civico 51 di via San Michele.

Lotto B: Appartamento posto al secondo piano di un edificio posto in via San Michele 51 affacciante su via Dei Galli composto da ingresso-soggiorno, cucina una camera più servizi, oltre ampio terrazzo direttamente affacciato sulla Val di Chiana con vista su Monterchi. L'appartamento è dotato da fondo/cantina nel seminterrato posto all'interno del palazzo direttamente accessibile dalle scale comuni del palazzo e dall'ingresso in Via dei Galli.

Consistenza:

Unità abitativa : superfici (ex UNI 10750:2005)	Lotto B mq	%	
superficie calpestabile netta e divisori interni	75,44	100	75,44
muri perimetrali e muri portanti interni		50	0
muri perimetrali in edifici indipendenti	7,55	100	7,55
balconi e terrazze scoperti	40,65	25	10,1625
balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati)		35	0
patii e porticati		35	0
verande		60	0
Giardini di appartamenti (nei limiti del 30% della superficie coperta)		15	0
Giardini di ville e villini (oltre limiti del 30% della superficie coperta)		10	0
soffitte abitabili (con altezza > 1,80m)		35	0
soffitte non abitabili h < 1,80m		20	0
Taverne- cantine	11,98	50	5,99
superficie utile commerciale			99,1425
superficie utile commerciale arrotondata		mq	99,00

Il lotto è costituito dall'ala dell'attuale unità immobiliare sovrastante via Dei Galli e occupante parte del palazzo fronteggiante la medesima via, oltre al fondo posto nel seminterrato all'interno dell'edificio. L'accesso al lotto avviene direttamente dal pianerottolo della scala comune del palazzo come avviene già ora. Alla scala del palazzo si accede dal numero civico 51 di via San Michele.

Attualmente l'impianto di riscaldamento all'unità abitativa è comune come anche l'impianto elettrico, pertanto andranno previsti gli interventi di separazione degli impianti al fine di rendere indipendente l'appartamento del lotto B da quello del lotto A.

- 17) determini **il valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti **di assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resta nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previo rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa **la riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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 caso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute dell'intero;

Il procedimento di stima adottato, per la stima del **più probabile valore di mercato** dell'immobile, è il procedimento sintetico mono parametrico. Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso la determinazione del **valore unitario ordinario** (Vo) ottenuto sulla base di indagini di mercato basate sulle informazioni acquisite a livello locale, da listini immobiliari

di agenzie, riviste di settore, e fonti istituzionali (L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio), opportunamente corretto con **coefficienti di differenziazione** (Cn), per renderlo comparabile con il fabbricato oggetto di stima, che tengono conto del livello di piano, dello stato dell'immobile, della tipologia edilizia, dell'esposizione, della vista panoramica, del tipo di impianti, delle dimensioni dell'immobile, della qualità urbana e ambientale, per quindi addivenire al valore reale (Vr) ottenuto secondo lo schema:

$$Vr = Vo (\text{€/mq}) \times \text{superficie commerciale (mq)} \times (Cn).$$

L'ampiezza dei riferimenti e della rilevazione dei prezzi per l'ottenimento del **Valore unitario ordinario** fanno sì che il su detto metodo di valutazione resti il più congeniale alla valutazione del mercato, consentendo di esprimere giudizi estimativi obbiettivi e generalmente validi nonostante la fluttuazione del mercato immobiliare, generalmente dovute al variare dei rapporti di forza fra domanda e offerta quanto a problemi connessi alle più generali condizioni economiche, particolarmente sentite nell'attuale periodo caratterizzato da una profonda crisi economica del mercato immobiliare.

In base a quanto premesso e alle indicazioni ricavate dalle ricerche effettuate sul mercato immobiliare della zona, in considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerando tutti gli aspetti soggettivi e oggettivi emersi nel corso della presente indagine di valutazione si ritenuto equo esprimere le seguenti valutazioni unitarie riferite alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione:

Tabella coefficienti di differenziazione relativamente alla sola unità abitativa

Coefficienti di differenziazione			
Tipo di fabbricato			
Signorile	fino 1,2		
Civile Buono	fino 1,1		
Economico (normale)	1		1
Coefficienti per piano			
	con ascensore	senza ascensore	
piano terreno o rialzato	0,9	0,95-0,97	0,9
primo piano	0,93-0,95	1	
secondo piano	0,95-0,97	0,9	
terzo piano	0,97-1,00	0,8	
piani superiori	1	0,7 per il 4-0,6 per il 5 ecc	
ultimo piano	1,0-1,1		
Coefficienti per dimensioni			
monolocali (<45mq)	1,1-1,2		
bilocali (<70)	1,03-1,1		1
grandi dimensioni (>120mq) con doppi servizi	0,9		
grandi dimensioni (<120mq) con doppi servizi	0,8-0,85		
Coefficienti per lo stato di manutenzione			
	ottimo	normale	scadente
20-40 anni	fino a 1,05	1	fino a 0,9
oltre 40 anni	fino a 1,1	1	fino a 0,8
			0,95
Coefficienti per funzionalità			
unità dotate di riscaldamento con contabilizzazione autonoma (per appartamenti in zone cui sono previsti gli impianti centralizzati) o impianti di qualità superiori alla media	1,05-1,10		1
Unità immobiliari prive della possibilità di avere un autorimessa con facilità di parcheggio su suolo pubblico	0,9-0,95		0,95
con difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85-0,9		
edifici non raggiungibili con auto per mancanza di strade fino a 100m di distanza (meno 0,1 per ogni ulteriore 100m fino a 0,45)	0,75		
Coefficienti per lo stato di diritto			
abitazioni locatate con canone libero	0,95		
abitazioni locatate a canone convenzionato (legge 431/1998)	0,90-0,95		
		(la vendita forzata legata alla procedura è considerata separatamente)	
immobile in regime di vendita forzata (per fallimento o altra causa)	0,8-0,85		1
Coefficiente di differenziazione			0,81

Pertanto il valore più probabile di mercato degli immobili oggetto di esecuzione sarà così valutato:

Lotto A:

Appartamento ad uso residenziale posto al secondo piano di un immobile plurifamiliare senza ascensore, dotato di locale cantina/deposito posto nel seminterrato, posizionato nel centro storico del Comune di Castiglion Fiorentino, tenuto conto della vetustà degli impianti e dei costi per la divisione degli impianti con il lotto B (sotto indicato) oltre che dello stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile

Viene stimato in:

Superficie commerciale: **mq 123**

Valore ordinario di mercato assunto: **800,00 €/mq**

Coefficiente di differenziazione: **0.81** (non tiene conto di deprezzamento del 15-20% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale)

Valore della unità abitativa: $800,00 \times 123,00 \times 0.81 = 79.704,00 \text{ €}$

Lotto B:

Appartamento ad uso residenziale posto al secondo piano di un immobile plurifamiliare senza ascensore, dotato di locale cantina/deposito posto nel seminterrato, oltre che ampia terrazza; posizionato nel centro storico del Comune di Castiglion Fiorentino, tenuto conto della vetustà degli impianti e dei costi per la divisione degli impianti con il lotto A (sotto indicato) oltre che dello stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile

Viene stimato in:

Superficie commerciale: **mq 99**

Valore ordinario di mercato assunto: **800,00 €/mq**

Coefficiente di differenziazione: **0.81** (non tiene conto di deprezzamento del 15-20% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale)

Valore della unità abitativa: $800,00 \times 99,00 \times 0.81 = 64.152,00 \text{ €}$

Valore complessivo lotti A+B : 143.856,00€ tenuto conto della vetustà degli impianti delle divisione degli stessi per i singoli lotti e del ripristino della loro funzionalità in maniera separata

Pertanto la stima del più probabile Valore di mercato del complesso di beni sarà:

143.856,00 €

A tale valore va applicato il deprezzamento valutato nell'ordine del 15% conseguente alla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

Pertanto il valore finale degli immobili in previsione di vendita coattiva è stimato in

$$143.856,00 \text{ €} \times 0,85 = 122.277,60 \text{ €}$$

Al valore sopra stimato vanno decurtati i costi già oggetto di valutazione di stima relativamente ai costi per le cancellazioni pregiudiziali così come sopra già richiamati.

- costi di cancellazione pregiudiziali: € 494,00

Pertanto il più probabile Valore di mercato dell'immobile, considerando la vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi e della differenza di oneri tributari, sarà:

$$123.379,20 - 494,00 = 121.783,60 \text{ €}$$

Pertanto *il più probabile valore dell'immobile* nella consistenza indicata e descritta in relazione così come al punto 7, viene stimato nel **valore** sotto indicato:

$$\underline{Vnp = 121.780,00 \text{ €}}$$

Al valore sopra indicato andrà ulteriormente ridotto del costo di demolizione del soppalco posto nella camera dell'ala dell'appartamento che sovrasta via dei Galli (lotto B) già indicata in 1.500,00€.

$$\underline{Vnp = 120.280,00 \text{ €}}$$

Di cui **lotto A**, (pari al 55% del valore dell'immobile): 67.000,00€ *(senza detrazione demolizione soppalco)*

Di cui **lotto B**, (pari al 45% del valore dell'immobile): 53280,00€ *(con detrazione demolizione soppalco)*

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a. *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*
- b. *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;*
- c. *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;*
- d. *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;*

La fattispecie non sussiste nel presente procedimento.

19) nel caso di pignoramento della sola **nuda proprietà** o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

La fattispecie non sussiste nel presente procedimento.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

La fattispecie non sussiste nel presente procedimento.

Le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica sono riportate nell'allegato 6 della presente relazione.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da pag. 24 (2 facciate) dattiloscritta con mezzi informatici oltre n 10 allegati:

- 1- Visure Catastali e Ipotecarie sugli immobili Oggetto di Esecuzione
- 2- Copie dell'avvenuto accatastamento in maniera conforme
- 3- Copia atto notarile del titolo di provenienza all'esecutato
- 4- Estratto dati urbanistici Regolamento e Norme di Attuazione
- 5- Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esegutati
- 6- Allegato fotografico
- 7- Comunicazione alle Parti e ricevute di consegna
- 8- Relazione sintetica alla base della pubblicità
- 9- Relazione di stima in formato anonimo
- 10- Modulo con indirizzo e recapito telefonico degli esegutati

In fede

Arezzo, li 06/12/2018

L'esperto del Giudice

Pagina 24-24