



## AL TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Via Falcone e Borsellino 1

AREZZO

All'attenzione del G. E. dott. Federico PANI

**OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO in merito**

**all'Esecuzione Immobiliare n° 37/2024 contro** [REDACTED]

Con la presente la sottoscritta, architetto Laura Scatragli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo, al n°200, con studio in Arezzo, via San Bernardino da Siena 23, C.F. SCT LRA 57C41 A390P, indirizzo pec: [laura.scatragli@archiworldpec.it](mailto:laura.scatragli@archiworldpec.it), nella qualità di Perito Estimatore, nominato dal G. E., dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, in data 08.04.2024, per accertamenti da effettuare agli immobili oggetto della E.I. n° 37/2024, i cui beni sono costituiti da :

*proprietà immobiliare ad uso RESIDENZIALE, COSTRUITA NEGLI ANNI precedenti al 1939, costituita, oggi, da due subalterni ad uso abitativo, ubicata in Comune di Castiglion Fiorentino, (AR), Loc. Montecchio 32, sviluppata in 2 piani fuori terra con un piccolo resede, ubicata in adiacenza alla viabilità pubblica di accesso, strada statale SR71 da Arezzo in direzione Cortona.*

### DICHIARA

di aver raccolto tutti gli elementi necessari all'adempimento della C. T. U. in oggetto e più precisamente:

- visure e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo – Catasto
- visure e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo – Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Accertamento presso gli Uffici Comunali Edilizia ed Urbanistica di Competenza del Comune di Castiglion Fiorentino (AR).
- sopralluogo agli immobili in più fasi, due delle quali congiuntamente al Custode IVG Nominato.
- esame delle documentazioni raccolte e prodotte dal Tribunale di Arezzo, Fascicolo Telematico
- produzione della documentazione richiesta dal G.E al momento della nomina del perito, avvenuta in data 08.04.2024.

Le risposte ai quesiti posti dal G. E. sono riportate nella relazione dell'Esperto Estimatore di seguito eseguita.



## RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

### QUESITO 1:

esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione;

#### In risposta al quesito 1

Il fascicolo informatico è stato esaminato e verificato nelle parti di interesse del perito estimatore per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

### QUESITO 2:

verificare, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567,2° comma c.p.c.**, mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e 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 assegnerà al creditore procedente termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa; **fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato: **integrare** la documentazione eventualmente mancanti, acquisendo ove non depositate  
 a) planimetria catastale 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;

#### In risposta al quesito 2

Il fascicolo telematico presente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, contiene agli atti la Certificazione Notarile.



La costituzione dei beni, al **Catasto dei Fabbricati, Comune di** [REDACTED]

[REDACTED] risultano indicati nella visura catastale storica, presenti nella stessa a partire dal 21.07.1989, con successive variazioni, aventi tutte destinazione d'uso RESIDENZIALE.

**Il pignoramento è stato effettuato in data 06.02.2024 sui beni catastali sopra indicati** come risultanti dalle visure catastali presenti presso la Direzione Provinciale di Arezzo -Ufficio Provinciale -Territorio Servizi Catastali.

**L'intestatario dei beni pignorati** risulta essere il soggetto esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1 a partire dal 21.07.1989 a seguito di permuta e/o cessioni di quote risultanti da pubblici atti notarili di seguito riportati

Il perito ha acquisito le visure storiche e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, relativa agli immobili oggetto della presente E.I., oltre che la mappa relativa alla posizione dello stesso nel territorio, identificati presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Comune di CASTIGLION FIORENTINO ( **Allegato 1** ) :

- **Comune di** [REDACTED], piano T, **Catasto dei Fabbricati,** [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

**intestati dal 21/07/1989 e poi dal 18/03/2002 ( per cessione di diritti e permuta) a:**

[REDACTED]

[REDACTED]

(per la quota di proprietà 1/1)

**I titoli di provenienza**, del quale il perito ha provveduto a reperire copia

( **Allegato 2 e Allegato 2-1** )

,risultano essere :

- 1- TRASCRIZIONE A FAVORE, DONAZIONE E VENDITA del 17/03/1980**, ,trascritta il 20.03.1980, [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED] del 21.12.2010, ROGANTE NOTAIO SUZZI di AREZZO ( AR),come di seguito precisato :

**per la DONAZIONE di :**

**contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

(per la quota di proprietà 1/1)





**Laura Scatragli**  
architetto

laura.scatragli@gmail.com  
laura.scatragli@archiworldpec.it

**a favore di:**

**C.F.** [redacted] (per la quota di proprietà 2/6)

**C.F.** [redacted] (per la quota di proprietà 2/6)

**C.F.** (non comunicato) (per la quota di proprietà 1/6)

[redacted] (per la quota di proprietà 1/6)

per i beni immobili, oggi identificati al catasto dei fabbricati, [redacted]

**per la VENDITA**

**contro**

**C.F.** (non comunicato) (per la quota di proprietà 1/6)

[redacted] (per la quota di proprietà 1/6)

**a favore di :**

[redacted] (per la quota di proprietà 2/6)

[redacted] (per la quota di proprietà 2/6)

**che diventano entrambi proprietari per la quota di 3/6 ( 1/6 + 2/6 ) ciascuno**

per i beni immobili oggi identificati al catasto dei fabbricati, [redacted]

## **2- TRASCRIZIONE A FAVORE, CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO**

**ONEROSO e PERMUTA** del 09.08.1989, [redacted]

[redacted] tutti aventi numero di repertorio [redacted] del

21.07.1989, ROGANTE NOTAIO MIRIAM RITA VITIELLO di Cortona ( AR),

**a favore di :**

[redacted] (avente la quota di proprietà 7/12)



**Laura Scatragli**  
architetto

laura.scatragli@gmail.com  
laura.scatragli@archiworldpec.it

seguito della cessione delle quote delle sig.re [REDACTED] (moglie di [REDACTED]) che cede a [REDACTED] la quota di 1/6 e di [REDACTED] (moglie di [REDACTED]) che cede al marito da quota di 1/6 dopo aver sciolto la comunione dei beni presente nell'atto notaio Suzzi del 1980 sopra richiamato, con atti Notaio Vitiello del 21.07.1989, [REDACTED]

**Contro :**

[REDACTED] (avente per la quota di proprietà 5/12)

per i beni immobili oggi identificati al catasto dei fabbricati, [REDACTED]

**e successivamente con permuta di varie quote di altri beni immobili che consentono a :**

di possedere la proprietà la quota di proprietà 7/12 + 5/12 per un totale di 12/12 quindi 1/1 del bene immobile oggi identificato al catasto dei fabbricati, [REDACTED]

**Allegato a detti risulta istanza di Condono Edilizio L.47/1985**, [REDACTED], per immobile residenziale, p.lla 6, opere ultimate nell'anno 1963, opere di manutenzione straordinaria; **per detta istanza**, nonostante accurata ricerca presso i competenti uffici del comune di [REDACTED] **non è stata reperito il documento di rilascio di Concessione in Sanatoria.**

### **FORMALITA' ESITENTI SUGLI IMMOBILI**

La proprietà immobiliare sopra descritta è gravata dalle formalità, di seguito riportate

( allegato 3 ):

#### **1- IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**FONDIARIO**, presentazione [REDACTED] del 06.06.2006, **registro particolare** [REDACTED], registro generale [REDACTED], **ATTO NOTARILE PUBBLICO** del 31.05.2006 **ROGANTE NOTAIO** [REDACTED]

capitale €.175.000, interessi €.175.000 **per un totale di € 350.000**

**a favore di :**

**BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO -SOCIETA' COOPERATIVA**

**Sede di Arezzo C.F 00367210515** (per la quota di proprietà 1/1)

**contro di :**



**Laura Scatragli**  
architetto

laura.scatragli@gmail.com  
laura.scatragli@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(per la quota di proprietà 1/1)

e contro la società

per la quota di 1/1 dei beni immobili identificati al :

**2- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** , **presentazione n. 23** del 23.02.2024,  
**registro particolare** , registro generale , ATTO GIUDIZIARIO del 06.02.2024  
TRIBUNALE DI AREZZO, numero di repertorio , richiedente Studio Legale La Scala ,  
via Correggio 43 , Milano

**a favore di :**

**PURPLE SPV S.R.L.**

**Sede di Conegliano (TV) C.F 04846340265** (per il diritto di diritto di proprietà  
1/1)

**contro di :**

(per la quota di proprietà 1/1)  
per la quota di 1/1 dei beni immobili identificati al :

L'unità immobiliare oggetto della presente stima **non presenta l'esistenza di oneri di natura  
condominiale** in quanto trattasi di unità abitativa terra tetto su due piani , priva di condominio  
Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

**Non sono state reperite ipoteche successive al Pignoramento**, verificate presso agenzia delle  
Entrate di Arezzo -Conservatoria alla data del **01/09/2025 (Allegato 3 -1)**

### **QUESITO 3**

*Descrivere l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune , indicando con esattezza : il comune, la frazione o località , l'indirizzo completo di numero civico, l'interno , il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne , superficie commerciale in metri quadrati , altezza interna utile , esposizione, condizioni di manutenzione; confini ( nel caso di terreni e fabbricati); dati catastali attuali , eventuali pertinenze , accessori e millesimi di parti*



comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino , ecc); chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando , in tal caso, la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza.

### In risposta al quesito 3

La proprietà immobiliare oggetto della presente Relazione Peritale è identificata, presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Ufficio del Catasto, Comune di [REDACTED] (AR) come di seguito riportato: **(Allegato 1)**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Categoria A3 , classe 2, superficie catastale mq. 141, rendita €. 369,27**

**intestata a :**

[REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)

[REDACTED] piano primo e soffitta,

**Categoria A3 , classe 2, superficie catastale mq. 192, rendita €. 454,48**

**intestata a :**

[REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DEGLI IMMOBILI

La proprietà è ubicata in [REDACTED]; sono ancora presenti, nella facciata principale anche i [REDACTED] residuati da precedenti accatastamenti che indicavano al civico [REDACTED] un laboratorio sub. 1 (soppresso e unito poi al sub.7 nel 1989 e poi nuovamente variato a seguito di interventi edilizi poi descritti nel 1996) , al civico [REDACTED] un vano separato sub. 2 (soppresso e unito poi al sub.7 nel 1989 e poi nuovamente variato a seguito di interventi edilizi poi descritti nel 1996).

In origine, primi riferimenti risalenti all' anno 1939, parte del piano terra era unito per circa la metà di consistenza al subalterno 3 del piano primo ( soppresso poi e diventato oggi il sub. 8 relativo al solo piano primo.

Inoltre sempre dalla consultazione dei dati storici cartacei viene rappresentata anche la soffitta con analoga orditura della copertura ( in modo differente da oggi ma di eguale consistenza ed altezza media interna ) sempre collegata al piano primo come oggi rappresentata al sub.8.



Dalla visura dei dati catastali storici possiamo rilevare che il resede [REDACTED], era rappresentato esattamente come si trova oggi, con una forma di frazionamento dai terreni confinanti molto irregolare e, come di seguito dettagliato, poco funzionale all'edificio terratetto, di cui trattasi.

L'edificio è ubicato a ridosso della viabilità pubblica della [REDACTED] (di grande percorrenza veicolare e di collegamento da [REDACTED]), si sviluppa in due piani fuori terra oltre un piano sottotetto/soffitta e con alcuni manufatti accessori (di cui non si è rilevata la presenza, oltre che nelle planimetrie ad oggi disponibili neppure nelle cartografie precedenti), facilmente rimovibili e adiacenti nel lato posteriore al fronte principale, dei quali non sono state reperite autorizzazioni presso gli Uffici del Comune Competenti e/ o riferimenti certi per periodo di costruzione e dimensione, per poterli considerare e valutare come legittimi.

La terrazza esterna, collegata sia al [REDACTED] che al resede a comune indiviso, di seguito descritta, è indicata nelle planimetrie catastali dell'anno 1996, ma non è presente in quelle storiche precedenti, quindi si può dichiarare probabilmente eseguita durante gli interventi edilizi dei primi anni '90.

Il bene immobile sopra identificato, è costituito da una proprietà immobiliare ad uso residenziale unifamiliare di matrice storica, dichiarata, negli atti di provenienza, ante 01.09.1967 (risalente probabilmente, almeno alla fine degli anni '30) con un limitato spazio esterno di resede di proprietà esclusiva ([REDACTED])

Si sviluppa, come già sostenuto, su due piani fuori terra, ed è, oggi, utilizzato, esclusivamente ad uso abitativo, dotata di accessori come una soffitta al piano secondo di uso esclusivo (formalmente) a questo, e, al livello terra, nel resede comune indiviso, di alcuni manufatti (una terrazza stabilmente cementata ed alcuni ulteriori accessori praticamente appoggiati a terra) posti nella parte opposta al fronte principale.

Lateralmente al fronte principale l'immobile è posizionato proprio sul confine di una viabilità interna, senza alcun spazio residuo da questa e, nel lato opposto a questo, si trova prospiciente con pochi metri di resede, (in alcuni punti con una distanza spazio dalle murature dell'immobile variabile tra ml.3,15 /3,85 verso la strada [REDACTED], nel laterale tra ml. 3,00/1,15 con un massimo di ml.6,00/15,00 circa occupati dai manufatti precari sopra indicati); un grande albero, unico rimasto nel terreno, segna il confine con altra particella (p.lla [REDACTED]) ceduta da poco ad altri soggetti.

Infatti nel lato destro del fronte principale la proprietà confina con un grande resede (p.lla [REDACTED]) avente ampio accesso carrabile dalla viabilità pubblica; detto ampio terreno/piazzale è stato venduto a seguito della procedura Tribunale di Arezzo -Fallimenti, concordato preventivo [REDACTED], compravendita Atto Notaio [REDACTED] del 29.11.2021,( procedura svoltasi contro la



società dell'odierno esecutato [REDACTED]

DEVE ESSERE SOTTOLINEATO CHE **DETTA VENDITA NON HA TENUTO CONTO DEL PASSAGGIO CARRABILE CHE, DALLA STRADA PUBBLICA SR 71, CONSENTIVA, (MEDIANTE UN AMPIO ATTRAVERSAMENTO DELIMITATO DA UN CANCELLO) ANCHE AI RESIDENTI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, DI ENTRARE NELLA PROPRIA PARTE DI RESEDE ESCLUSIVO, POTENDO ANCHE PARCHEGGIARE I PROPRI VEICOLI.**

**DETTA CONSIDEREVOLE LIMITAZIONE**, IMPEDISCE, OGGI, considerata anche la limitazione del resede della p.lla [REDACTED], DI POTER ESEGUIRE OPERE EDILI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E QUANTO ALTRO, OLTRE CHE DI SOSTARE IN FUNZIONE DELLA RESIDENZA, SENZA DOVER CHIEDERE EVENTUALE CONSENSO AI NUOVI PROPRIETARI DEL RESEDE CONFINANTE, p.lla [REDACTED].

**DETTA SOSTANZIALE PROBLEMATICHE DI PASSO CARRABILE**, andrà ad incidere notevolmente nella valutazione dell'immobile, considerato che :

- la prima area utile di parcheggio pubblica ( la vicinanza della carreggiata stradale non consente di fermare in sosta permanente veicoli anche di normali dimensioni senza provocare pericoli ai pedoni) dista in un caso almeno un centinaio di metri tornando indietro verso Arezzo ,
- in un secondo caso, attraversando la viabilità pubblica di grande scorrimento, si può trovare sosta nella viabilità secondaria verso la collina del [REDACTED], sempre con una distanza poco funzionale alla residenza tra i 50 /100 metri.

La condizione sopra sottolineata, rappresenta in entrambi i casi, una situazione di grande difficoltà/pericolo di attraversamento e percorrenza pedonale causato dal traffico veicolare della SR71, considerevole e continuo in ogni ora della giornata.

**IN MERITO ALLA LEGITTIMITA' EDILIZIA DELL'INTERO FABBRICATO**, trattasi di edificio dichiarato nei contratti di provenienza ante 01.09.1967 , per il quale, **NONOSTANTE LE RICERCHE ACCURATE SVOLTE, ANCHE IN PIU' FASI, PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI DEL COMUNE DI [REDACTED] NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA COSTRUZIONE e all'anno 1967** TALDA LEGITTIMARE LE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA RISCONTRATE NELL'IMMOBILE A SEGUITO DEI VARI SOPRALUOGHI EFFETTUATI.

DEVE ESSERE SOTTOLINEATO CHE **OGNI RIFERIMENTO CATASTALE PRECEDENTEMENTE DESCRITTO NON PUO' ESSERE TALE DA COSTITUIRE LA**





**NECESSARIA CONFORMITA' EDILIZIA** (in quanto, le documentazioni catastali planimetrie non possono avere validità probatoria in sostituzione delle pratiche edilizie) **MA RISULTA UTILE A SOSTENERE LE CONSIDERAZIONI DELLA SCRIVENTE VOLTE A POTER LEGITTIMARE, CON PROCEDURE DI SANATORIA E / O RIPRISTINO, LA MAGGIOR PARTE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE NEL COMPENDIO VALUTATO.**

La zona territoriale in cui è ubicata la proprietà di cui trattasi si trova nella [REDACTED], lungo la statale [REDACTED] lato da [REDACTED] e l'edificio è ubicato in prossimità di manufatti risalenti, alcuni, per tipologia simile di analoga matrice storica e altri, sempre ad uso residenziale, edificati in epoca recente, a partire, probabilmente dagli anni '70/'80.

Adiacente e confinante è ubicata la particella interessata dalla vendita riferita al C.P. [REDACTED] sopra citata, caratterizzata da un ampio spazio antistante il manufatto ad uso artigianale dove operava la società di tipo familiare dell'odierno esecutato, acquisito all'asta del [REDACTED]

Detto manufatto artigianale si inserisce in modo importante ed incoerente in un contesto esclusivamente residenziale e potrebbe, se utilizzato come possibile fare, creare disagi e difficoltà all'abitato limitrofo ed ancor più all'immobile in questione (dopo l'acquisto sembrerebbe rimasto, per adesso, poco utilizzato).

La struttura edilizia generale dell'immobile è costituita da muratura di tipo misto con la struttura in pietra a vista, tetto a falde inclinate simil padiglione, solai orizzontali originariamente, per la parte visibile nel locale tecnico del piano terra, a volte in laterizio e travetti in ferro.

Lo stato di manutenzione complessiva evidenzia, sia esternamente che internamente, che sono trascorsi molti anni dagli ultimi interventi di manutenzione straordinaria sia alle strutture murarie portanti che agli infissi interni ed esterni oltre che agli impianti elettrici ed ai servizi igienico-sanitari e di riscaldamento.

Si tratta di opere risalenti ai primi anni '90, probabilmente ultimate entro la data di accatastamento del 1996; interessano la sostituzione della maggior parte degli infissi, tutti in materiale metallico verniciato (oggi non più conformi alle nuovi dettami di contenimento energetico ed acustico) e, in modo parziale di parti di impianti e dei pavimenti. (vedi doc. fotografica **(Allegato 4)**).

**Al piano** [REDACTED], detti lavori hanno interessato, oltre alle opere di cui sopra, anche rivestimenti, pavimenti e pareti dei bagni e della cucina, con alcune variazioni degli spazi funzionali interni, i servizi sanitari e probabilmente anche il posizionamento di nuovi solai interni e/o controsoffitti avendo rilevato l'altezza interna diminuita dai 3,00 ml dichiarati nel catasto, ai ml. 2,78/2,80 oggi verificati (osservazione svolta sia perché non è evidente il posizionamento di



controsoffitti sia considerando la sostituzione di alcuni pavimenti al piano superiore a quello terra con monocotture (che però sembrerebbero tipiche degli anni '70/'80, per colore e pezzatura).

Viene descritto dai proprietari presenti ai sopralluoghi, un intervento strutturale alla copertura, sempre riferito, a loro dire, agli anni '90, di demolizione e ricostruzione del tetto, realizzato, per la parte portante (in modo del tutto anomalo rispetto alla consuetudine per detti edifici) in materiale metallico a vista al posto della ricostruzione della consueta struttura che poteva essere lignea o in laterizio ed elementi metallici (simile a quello del locale tecnico a terra). (vedi doc. fotografica **(Allegato 4.1)**).

Il tetto, nel dettaglio, è stato realizzato con struttura metallica a vista, costituita da pannelli di alluminio sagomati e grecati, assemblati tra di loro; non è facile comprendere la tipologia di funzionalità di detti elementi sia in relazione alla capacità strutturale che termica, acustica e quanto altro da un esame superficiale. (vedi doc. fotografica **(Allegato 4.2)**).

La proprietà è attualmente costituita da due subalterni, caratterizzati da una condizione di rifiniture e di funzionalità degli spazi, oltre che estetiche, molto differenti.

#### **PIANO TERRA con resede in comune al piano primo per quote indivise**

**██████████ – costituito dalla porzione di abitazione ubicata al piano terra, circondata da un limitato resede in comune al piano superiore, nel quale sono inseriti un terrazzo ad essa funzionale ed alcuni accessori probabilmente illegittimi e di uso, sembrerebbe, in comune al piano primo.**

Detta porzione è costituita dall'intero piano terra avente l'ingresso, creato successivamente alla costruzione di primo impianto della costruzione, posto a lateralmente ma anche rivolto verso l'ampio resede ormai di altrui proprietà, (██████████ ad altri soggetti unitamente al capannone artigianale) e dispone di una porzione di resede in comune ██████████, per quote indivise, nel quale è presente una terrazza con accesso diretto sia da un vano interno (cucina) che tramite alcuni scalini direttamente dall'esterno, in prossimità dei capanni accessori.

L'interno è suddiviso in più vani tra i quali un locale tecnico/deposito, lato strada pubblica, (un tempo ██████████) utilizzato in comune con il piano primo per ubicazioni di alcuni impianti come le caldaie e collettori, centraline elettriche ecc.; tanto è vero che è accessibile direttamente anche dall'ingresso al piano primo, quello originario dell'edificio, mediante la scala interna di uso esclusivo del piano superiore e dal piano terra stesso, con un passaggio dal sottoscala.

Oltre detto vano in comune con il sub. 8, sono presenti: un ampio soggiorno con adiacente cucina-pranzo, ottenuto dalla demolizione di una muratura interna che ha unito due vani (uno dei quali è il



sub. [REDACTED], da due camere e due bagni che formano la zona notte; a questa zona si accede dal soggiorno tramite un piccolo disimpegno, mentre la cucina è collegata direttamente detto doppio vano, costituendo, con i due locali uniti, una congrua zona giorno ampliata dall'uso diretto della terrazza esterna.

Le rifiniture risalgono, a detta dei proprietari ad opere eseguite intorno al 1993-95, a seguito della cessione d'uso (senza nessun atto formale di supporto), al figlio [REDACTED] ed alla sua famiglia da parte del sig. [REDACTED], soggetto esecutato (oggi detto piano risulta essere in uso al nipote [REDACTED]).

Sono opere che rendono il piano terra adeguato all'uso, di una buona qualità, estetica e funzionale, molto diverso dallo stato che sarà descritto per il sub. [REDACTED] al piano primo sia in merito ai pavimenti ed ai rivestimenti che alla qualità degli infissi interni ed esterni, oltre che alla distribuzione di utilizzo. Durante questo intervento edilizio, del quale non è stata reperita alcuna autorizzazione, è stato anche realizzato l'ingresso laterale, diminuendo per una profondità di circa ml. 1,15 la misura del soggiorno, mediante una muratura non portante, riducendo la superficie utile interna e creando così un piccolo spazio simil loggiato, con accesso rialzato di un gradino dal resede esterno, generando anche una protezione dalle intemperie e il posizionamento di due piccoli vani tecnici (sono stati tolti circa mq.5,00 di SU).

Si precisa ancora che la planimetria catastale depositata del 05/10/1996 in atti dal 30/09/1999, riporta correttamente, nella sostanza, lo stato dei luoghi e le variazioni sopra descritte fatto salvo la correttezza della rappresentazione grafica dimensionale che, non avendo la possibilità di confronto probatorio con quote tecniche, (è indicata solo l'altezza interna di ml.3,00 nel catasto) e una pratica edilizia di riferimento tale da poter rilevarne con certezza la consistenza autorizzata, la dimensione attuale del piano terra sarà ricavata dal rilievo sommario effettuato della scrivente, come di seguito riportato.

**CONSISTENZA OTTENUTA E SEGUITO DI RILIEVO DI MASSIMA (SOMMARIO ED INDICATIVO) DEL PERITO NON POTENDO RICAVARE MISURE E QUOTE CERTE DA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA PRESENTE PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI, IN QUANTO NON REPERITA.**

**RESEDE A COMUNE** con il sub. [REDACTED] (come da riferimento catastale ai terreni recuperato da visura storica ai terreni, risalente al 29/09/1971) di cui circa 150,00/160,00 occupati dall'immobile principale, 11,75 dalla terrazza esterna (i manufatti accessori non avendo contezza della loro legittimità non sono stati misurati e quindi conteggiati).

La superficie conteggiata è quella utile (SU)

**PIANO TERRA, ABITAZIONE** [REDACTED]



(vano sotto scala conteggiato nel passaggio per circa mq.1,90)

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Locale a deposito /tecnico in uso comune con il sub.8 del piano primo | mq 17,75 |
| Soggiorno                                                             | mq 45,90 |
| Cucina                                                                | mq 12,40 |
| Camera con bagno                                                      | mq 22,00 |
| Disimpegno                                                            | mq 2,95  |
| Bagno                                                                 | mq 5,10  |

**TOTALE SUPERFICIE UTILE USO ABITATIVO**

di circa

MQ. 108,00

oltre la terrazza esterna di circa

mq. 11,75

La superficie catastale indicata nelle visure è di mq.141,00 oltre a mq.3,00 di area scoperta e deriva, in ultimo, da una variazione toponomastica [REDACTED] ( non sembrerebbe ad oggi risultare corrispondente a quella sopra indicata, derivante da rilievo seppur di massima e quindi dovrà essere variata catastalmente una volta eseguiti i debiti atti di Sanatoria Edilizia)

**PIANO PRIMO con SOFFITTA e resede in comune al piano primo per quote indivise**

**[REDACTED] – costituito dalla porzione di abitazione ubicata al piano terra, circondata da un limitato resede in comune al piano superiore, nel quale sono inseriti un terrazzo ad essa funzionale ed alcuni accessori.**

Detta porzione dell'immobile è costituita dall'intero piano primo con soffitta, avente l'ingresso, nel fronte principale attraverso una scala interna a rampa unica e quindi poco agevole, certamente nata con la costruzione storica (numero civico [REDACTED]); dispone del resede in comune al sub. [REDACTED] del piano terra (non è noto se disponga, anche della terrazza che è funzionale solo al piano terra ma accessibile anche dal resede), sempre per quote indivise; è probabile che utilizzi gli accessori di cui, vale ripetere, non è reperibile la conformità edilizia e che non risultano neppure nelle planimetrie catastali.

L'interno è suddiviso in più vani utilizzati tutti ad uso abitativo, quali : cucina , pranzo quattro camere e un bagno , tutti collegati da un lungo corridoio che parte dallo sbarco della scala di accesso ( l'altezza interna utile varia tra ml 3,00 e 3,03) ; si rappresenta nuovamente che utilizza il locale tecnico/deposito , ubicato in comune con il piano terra che, come sopra descritto.

Proseguendo oltre il locale cucina , sopra la prima rampa di accesso , si arriva al piano soffitta, costituito da un ampio locale con il sottotetto a falde inclinate di copertura , lasciato per lo più a vista e due locali laterali a questo , dotati entrambi, di aperture tipo "velux" nelle falde , una delle



quali è usata a bagno (non rappresentato come tale servizio nei riferimenti catastali) ; detti vani hanno altezza media inferiore a quella rilevata nel colmo e tale da non poter consentire , ad oggi di sanare come bagno il locale interessato.

Le rifiniture ed i pochi impianti presenti sono simili a quelle del piano primo.

Si fa riferimento alla precedente descrizione della tipologia anomala della struttura del tetto in parte tinteggiata di bianco, per lo più lasciata color alluminio.

L'altezza media utile rilevata corrisponde a quella dichiarata nel catasto , fin dalle prime planimetrie storiche, di ml. 1,75 , con il punto massimo di circa ml 2,65 nel colmo ( rilevato dalla scrivente).

Si precisa ancora che la planimetria catastale depositata del 05/10/1996 in atti dal 30/09/1999, riporta correttamente, nella sostanza, lo stato dei luoghi come sopra descritto per l'intero sub. ■ , fatto salvo la correttezza della rappresentazione grafica dimensionale che, non avendo la possibilità di confronto probatorio con quote tecniche , ( è indicata solo l'altezza interna di ml.3,00 al piano primo e di altezza media al piano soffitta (nel catasto)) e una pratica edilizia di riferimento tale da poter rilevarne con certezza la consistenza autorizzata, la dimensione attuale del piano primo e della soffitta sarà ricavata dal rilievo sommario effettuato della scrivente, come di seguito riportato.

**CONSISTENZA OTTENUTA E SEGUITO DI RILIEVO DI MASSIMA (SOMMARIO ED INDICATIVO) DEL PERITO NON POTENDO RICAVARE MISURE E QUOTE CERTE DA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA PRESENTE PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI, IN QUANTO NON REPERITA, come di seguito riportato.**

**PIANO PRIMO , ABITAZIONE ■ h 3,00**

|             |          |
|-------------|----------|
| Cucina      | mq 23,50 |
| Sala pranzo | mq 21,15 |
| Camera      | mq 21,15 |
| Camera      | mq 15,40 |
| Camera      | mq 18,25 |
| Camera      | mq 18,90 |
| Disimpegno  | mq 7,35  |
| Bagno       | mq 5,10  |

**TOTALE SUPERFICIE UTILE USO ABITATIVO di circa MQ. 130,00**

**SOFFITTA ■ USO ACCESSORIO h/media 1,75 di circa mq. 65,00**



La superficie catastale indicata nelle visure è di mq. 192,00, deriva da una variazione toponomastica del 05/06/2023 pratica n. [REDACTED] e sostanzialmente risulta corrispondente a quanto sommariamente rilevato.

## **ACCESSO E CONFINI**

**SI ACCEDE ALL'INTERA PROPRIETA', CON INGRESSO ESCLUSIVAMENTE PEDONALE ED A COMUNE DEI DUE SUBALTERNI**, direttamente dalla strada SR 71 mediante un cancello ad uso pedonale di proprietà esclusiva all'intero immobile, sottolineando ancora che, per le motivazioni sopra dettagliate, **non è stata indicata negli atti pubblici notarili la servitù di passo carrabile attraverso la p.lla [REDACTED]** che fino a detta vendita non era necessario, in quanto, le due particelle, 5 e 6 appartenevano in sostanza, agli stessi soggetti che la utilizzavano per abitazione e per la loro attività artigianale.

La proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare confina con la viabilità pubblica [REDACTED] a grande scorrimento, con una viabilità interna che conduce a poche abitazioni e con la p.lla [REDACTED].

## **QUESITO 4**

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

### **In risposta al quesito 4**

Il bene è correttamente individuato in merito a indirizzo, numero civico, dati catastali e confini, dati indicati nel pignoramento e tali da consentire la sua corretta individuazione.

## **QUESITO 5**

*procedere previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

### **In risposta al quesito 5**

In merito a quanto sopra descritto nessuna variazione catastale sarebbe opportuno eseguire, **in quanto dovranno essere attesi i provvedimenti derivanti da pratiche di sanatoria e /o ripristino rilasciate dal Comune di appartenenza e dai suoi Uffici Preposti.**

## **QUESITO 6**

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

### **In risposta al quesito 6**



Nel bene immobile oggetto del presente pignoramento non sono stati rilevati vincoli di alcuna natura come indicati nel presente quesito:

Elenco di iscrizioni e trascrizioni ENTRO IL VENTENNIO :

**1- IPOTECA VOLONTARIA , CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**FONDIARIO**, presentazione n. [REDACTED], registro particolare [REDACTED], registro generale [REDACTED], ATTO NOTARILE PUBBLICO del 31.05.2006 ROGANTE [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], capitale €.175.000, interessi €.175.000 **per un totale di € 350.000**  
**a favore di :**

**BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO -SOCIETA'**

**COOPERATIVA**

**Sede di Arezzo C.F 00367210515** (per la quota di proprietà 1/1)

**contro di :**

[REDACTED]  
[REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)

**contro di :**

**la società** [REDACTED]  
[REDACTED],  
C.F. [REDACTED] (per la quota di 1/1)  
dei beni immobili identificati al :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

DEVE ESSERE SOTTOLINEATO DETTA IPOTECA INTERESSA ANCHE LA PROPRIETA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE C3, Catasto Fabbricati , [REDACTED], consistenza di mq. [REDACTED],00 con resede che, come più volte richiamato nei precedenti quesiti è stata acquisita da altri soggetti mediante vendita soggetta ad asta del Concordato Preventivo [REDACTED].

**2- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI , presentazione n. [REDACTED],**

del 23.02.2024, **registro particolare** [REDACTED], registro generale [REDACTED], ATTO GIUDIZIARIO del 06.02.2024 TRIBUNALE DI AREZZO, numero di repertorio [REDACTED], richiedente Studio Legale La Scala , via Correggio 43 , Milano

**a favore di :**

**PURPLE SPV S.R.L.**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sede di Conegliano (TV) C.F. 04846340265 (per il diritto di diritto di proprietà

1/1)

contro di :

[REDACTED]

[REDACTED]

(per la quota di proprietà 1/1)

dei beni immobili identificati al :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Non sono state reperite ipoteche successive al Pignoramento, come da verifica ipotecaria del 01/09/2025 (Allegato 3.1)**

### **QUESITO 7**

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

### **In risposta al quesito 7**

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, ma beni in comune tra i due subalterni oggetto della presente procedura, appartenenti tutti al soggetto esecutato anche **se credo debba essere considerato il limite derivante dall'impossibilità di accesso carrabile**

### **QUESITO 8**

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



8) riferire dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno 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) attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato e 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);
- ali atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge etc.);

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico catastali;

### In risposta al quesito 8

In risposta al presente quesito, dopo aver effettuato le debite verifiche si dichiara che non sono presenti: diritti demaniali, usi civici, oneri di affrancazione o riscatto e quanto altro richiesto; il diritto sul bene del debitore pignorato risulta essere di proprietà pien 1/1.

Non si riscontrano, nei beni pignorati, regimi di edilizia residenziale pubblica di alcun tipo, obblighi derivanti utilizzo a seguito di atti di locazione di alcuna natura (come verificato presso l'Agenzia delle Entrate in ultimo il 02/09/2025), precisando che la stima non è condizionata ad alcun gravame, se non quello della procedura in oggetto, delle difformità edilizie riscontrate e delle procedure di eventuale sanatoria e/o ripristino oltre che, in ultimo, dei costi di cancellazione delle note pregiudizievoli.

**COSTI DI CANCELLAZIONE DI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ECC.**

La formalità che devono essere cancellate sono quelle indicate al Quesito 2;

Per la cancellazione di queste formalità, occorrerà, alla data odierna, la somma di circa € 300,00 (euro cinquecento / 00) ciascuna, comprensive dei costi vivi e di quelli professionali, **per un complessivo di circa € 900,00 (euro novecento / 00).**

**Deve essere sottolineato non è stata reperita la cancellazione di una nota ipotecaria risalente al 23/11/1998**, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. a SRL, contro

██████████ e gravante solo ██████████ (Allegato 5)

Per tanto, in via cautelativa, la somma indicata sarà, complessivamente di € 900,00 + 300,00 per **un totale di € 1.200,00 (euro milleduecento / 00).**



### **QUESITO 9**

*indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

### **In risposta al quesito 9**

Lo Strumento Urbanistico del [REDACTED] definisce l'area in cui si trova la proprietà immobiliare :

zona U4 -tessuti recenti residenziali -Ambito -Disciplina d'intervento tipo T5, omogenea in conformità del DM 1444/68 di tipo B ( vedi art.58 delle NTA e art 27).

Si precisa che gli Uffici preposti del Comune di Castiglion Fiorentino (AR) riferiscono che alla data del 01.09.1967 si trattava di una zona esclusa dalla definizione di centro abitato.

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica , trattandosi di una superficie di resede di mq.340,00. **(Allegato 8)**

### **QUESITO 10**

*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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

### **In risposta al quesito 10**

In riferimento a quanto dichiarato nei quesiti precedenti ed a seguito dei sopralluoghi effettuati ,ripetendo ancora che non è stato possibile reperire la documentazione pubblica relativa alle pratiche edilizie è possibile considerare quanto segue:

-negli atti di provenienza l'edificio è stato dichiarato la sua costruzione ante il 01-09-1967 ,ma risultano evidenti opere edilizie successive che interessano , alcune, l'intera proprietà , altre i singoli subalterni **che devono essere considerate in difformità a titoli edilizi in quanto non reperiti .**

### **INTERA PROPRIETA'**

- **rifacimento della copertura**, per la quale non sembrerebbero variare le altezze in gronda , se non del cordolo tecnico-strutturale, comunque consentito per il consolidamento statico e senza poter nulla valutare , non avendo nota la situazione precedente ai lavori , l'altezza e la consistenza dell'sottotetto , ricavato dal tetto demolito e ricostruito ; comunque non presenta un'altezza massima ( ml.2,65 ) e media ( ml.1,75) atte ad rendere il piano soffitta abitabile .
- **tutti gli infissi esterni** non sono riconducibili all'epoca di costruzioni ma sembrano essere stati sostituiti con elementi in materiale metallico probabilmente all'epoca dei lavori al tetto.
- **costruzione , nel resede comune di manufatti accessori e di una porzione e a terrazza che**



non è possibile dichiarare essere presente fin dalla costruzione iniziale

## PIANO TERRA

**Modifica della disposizione interna dei vani**, con arretramento di una parte del vano soggiorno, **diminuendo la superficie interna abitabile, di circa 5,00 mq.**, rifacimento completo delle **rifiniture , pavimenti e rivestimenti , degli infissi interni ed esterni ed eventuale collegamento diretto con la terrazza del resede.**

Sono stati revisionati gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitario che, però, risultano essere, comunque, vetusti in quanto risalenti a circa 30 anni fa.

I lavori eseguiti nella prima metà degli anni '90 , riscontrano un'altezza interna diminuita da ml.3,00 a ml.2,75/2,78 probabilmente dovuta alla **sostituzione o rinforzo dei solai orizzontali** ( sia quelli che costituiscono il camminamento a terra che quelli che costituiscono il soffitto ( non è possibile sapere se entrambi o quali dei due ).

Appare escluso da detti interventi il locale a deposito / tecnico con impiantistica ( sono ubicate le caldaie ) in parte in comune con il piano primo anche se è evidente l'intervento di riduzione di detto vano per ricavare il bagno interno ad una delle camere del sub.7.

**Comunque, l'altezza netta interna ricavata dalle sopracitate opere edilizie non pregiudica l'uso abitativo in nessuna delle sue parti.**

## PIANO PRIMO ,

Non sembrano essere state eseguiti interventi di particolare entità, se non di manutenzione ordinaria e straordinaria di alcuni pavimenti e rivestimenti del bagno e cucinotto senza interessare le porte interne e la disposizione funzionale di detto piano ; le altezze nette risultano essere conformi a quelle dichiarate nelle planimetrie catastali , fatto salvo le debite tolleranze dovute ai solai non sempre in piano.

Per il piano soffitta , direttamente collegato , valgono le considerazioni effettuate in precedenza in merito alle opere alla copertura, del bagno ( non sanabile come utilizzo essendo privo anche delle altezze medi di legge).

## COSTI RELATIVI ALLE OPERE DIFFORMI/ABUSIVE

Le opere edilizie sopra dettaggiate, considerato la loro entità, la tipologia di costruzione e la zona di definizione urbanistica / edilizia , non essendo presenti vincoli ambientali ostativi, **possono essere sanate e/o ripristinate** ; la sanatoria può essere eseguita per l'edificio , mediante tutte le opere atte a dimostrare le problematiche che la scrivente ha potuto considerare tramite, in questa sede, di un rilievo di larga massima e l'osservazione a vista senza quindi eseguire saggi interni a strutture , impianti e quanto altro occorrente valutare la consistenza dei lavori e la loro corretta esecuzione, considerando ancora che , il rilascio di un atto in sanatoria comporta la verifica della doppia conformità.

**Eventuale demolizione e /o ripristino dei manufatti accessori del resede** con regolare smaltimento dei materiali di risulta( vista la destinazione d'uso urbanistica potrebbero anche essere sanati, in tutto o in parte, come opere pertinenziali, fatto salvo che rientrino nelle consistenze dimensionali consentite ad oggi).



**Il costo di detti interventi può essere valutato a corpo**, comprensivo di spese tecniche, adeguamenti catastali, sanzioni amministrative, demolizioni e smaltimento, ecc. in un importo variabile, alla data odierna tra €.**20.000 /25.000,00** da decurtare all'importo di valutazione finale del bene immobile.

### **QUESITO 11**

#### **In risposta al quesito 11**

*Predisporre la certificazione energetica degli edifici di all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n.192( come modificato dall'art.13 D.lvo 3.3.2011 n.28 ) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già dotato di predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

Non potendo verificare alcune delle condizioni determinanti per predisposizione di detta certificazione, la scrivente, visionato l'immobile e gli elementi che ne determinano le condizioni di contenimento energetico in questa fase della relazione ha ritenuto possibile assegnare la **CATEGORIA ENERGETICA IN UNA FORBICE TRA CLASSE F/ G**, che, valutate tutte le problematiche emerse, non andrà ad incidere con la valutazione economica complessiva della costruzione se risultasse anche di una categoria superiore.

### **QUESITO 12**

*accertare se l'immobile è libero o occupato ;acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva ( registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. **Determinare** altresì, in ogni caso in caso il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art.2923 c.c, precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.*

***Procedere** altresì a quantificare l'indennità di occupazione ( determinata in ragione della metà del giusto prezzo di locazione ) allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia( **ai fini** dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.*

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

#### **In risposta al quesito 12**

**L'immobile risulta essere occupato da debitore esecutato e dalla sua famiglia**, come da certificazioni anagrafiche allegate per quanto in merito al [REDACTED] piano primo e soffitta ed al resede in comune indiviso con il [REDACTED]. (Allegato 6)

Il piano terra, [REDACTED], risulta essere abitato dal nipote del debitore esecutato sig. [REDACTED], con stato di famiglia suo proprio e separato dal padre e dai nonni.

Deve essere sottolineato che, nel fronte principale sono presenti tre numeri civici, [REDACTED] e i certificati di residenza anagrafici riportano tutti gli interessati con indirizzo al civico [REDACTED].

Si ricorda ancora che i due piani sono comunque tra di loro collegati all'interno, nonostante la divisione in due subalterni, che potrebbe dar luogo a pensare a due unità edilizie completamente separate anche fisicamente tra di loro.

**Non è stato reperito nessun atto di locazione o comodato d'uso che legittimi la presenza dei soggetti esterni allo stato di famiglia del debitore esecutato**, ( sig. [REDACTED] ) come da ultima verifica presso l'Ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 02.09.2025

### **QUESITO 13**

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

### **In risposta al quesito 13**

Sono stati reperiti i certificati sopra richiesti e l'estratto dell'atto di matrimonio; detti documenti non indicano convenzioni matrimoniali particolari. **(Allegato 7)**

### **QUESITO 14**

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

*Predisponga la certificazione energetica degli edifici di all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n.192( come modificato dall'art.13 D.lvo 3.3.2011 n.28 ) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già dotato di predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

### **In risposta al quesito 14**

Tutti gli impianti, elettrico, idrico, termico sono risalenti, nel caso più favorevole all'inizio degli anni '90 e sono tali da consentire un possibile uso abitativo ma non corrispondono alle caratteristiche funzionali che oggi richiedono impiantistiche più sofisticate anche per un uso domestico ( funzionali in sostanza anche a collegamenti satellitari).

### **QUESITO 15**

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

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e 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..., censito...; ecc.);*

### **In risposta al quesito 15**

Considerato quanto esposto dallo scrivente perito estimatore, viste tutte le problematiche ampiamente dettagliate, soprattutto in relazione alla limitata consistenza del resede ed alla impossibilità di accedere, in modo formale al bene con mezzi carrabili, ma solo utilizzando il cancello pedonale presente nel fronte principale **NON SI RITIENE ECONOMICAMENTE VANTAGGIOSO DIVIDERE LA PROPRIETA' IN LOTTI**, quindi sarà predisposto un solo **LOTTO UNICO**.



L'eventuale divisione , per esempio in 2 lotti, in linea con i due subalterni , **LIMITEREBBE LE POSSIBILITA' DI VENDITA** ( dovendo gli acquirenti dei due lotti, massimi ricavabili , condividere in stretti spazi tutte le difficoltà derivanti dalla reale disponibilità d'uso di una costruzione che si presenta , a prima vista, ma erroneamente, un terratetto circondato da ampi spazi e diritti di passaggio che, in realtà, non possiede.

### **QUESITO 16**

determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima secondo il provvedimento prescritto dall'art.568 , secondo comma c.p.c , inoltre considerando i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi , per collocazione e/o tipologia , indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell' immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione, aventi di data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto( normalmente pari al 15%),previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

### **In risposta al quesito 16**

Essendo la finalità della presente stima quella di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni immobili sopra descritti, si procede alla valutazione degli stessi, adottando il procedimento sintetico comparativo, basato su dati assunti da recenti compravendite di beni simili e sulla banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie del Territorio , considerando tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono influire sul giudizio.

I valori stimati seguendo i criteri di giudizio di stima sopra descritti , si possono così riassumere :



per la **valutazione** dei beni sono stati seguiti i criteri che seguiranno , precisando che la considerazione, **LOTTO UNICO**, è stata effettuata **sull'intera proprietà** , nella condizione edilizia e catastale in cui si trova e come specificato in precedenza, nelle risposte ai quesiti posti dal G.E., con particolare attenzione ai Quesiti 3,10 ,11 e 15 ed ai costi per cancellazioni e pratiche di sanatoria e/o ripristino che si traducono nelle valutazioni a metro quadrato di Superficie Utile e comprensive di ogni condizione di criticità rilevata.

### **LOTTO UNICO**

Valutazione del bene immobile ubicato in Comune di [REDACTED], costituito da una proprietà ad uso residenziale di matrice storica, **costituita da n.2 subalterni, unità abitative ad uso residenziale** , aventi di differenti metrature e differenti condizioni d'uso in base alla loro condizione edilizia , corredata da superficie di resede comune per quote indivise ai due subalterni.

Le superfici interne ad uso comune, ( locale tecnico al piano terra), saranno considerate con una valutazione al mq. analoga a quella del piano primo, essendo un vano che ha le stesse condizioni edilizie di rifinitura più simili a questo.

Conseguentemente:

La valutazione del prezzo a mq., **superficie utile ad uso residenziale ed accessoria**, sarà effettuata tenendo conto delle differenti rifiniture e destinazioni ,( residenziale e accessoria)

come sopra descritte sarà di :

#### **PIANO TERRA**

|                                                      |                                                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| piano terra [REDACTED] residenziale                  | €/mq. 1.500,00                                  |
| <b>mq. 88,35 x €/mq. 1.500,00 =</b>                  | <b>€. 132.000,00</b> (arrotondato per difetto ) |
| piano terra , [REDACTED] accessoria                  | €/mq. 800,00                                    |
| <b>mq. 1,90 + 17,75 = mq. 19,65 x €/mq. 800,00 =</b> | <b>€. 15.700,00</b> (arrotondato per difetto )  |
| piano terra , [REDACTED] terrazza                    | €/mq. 300,00                                    |
| <b>mq. 11,75 x €/mq. 300,00 =</b>                    | <b>€. 3.525,00</b>                              |

#### **TOTALE VALUTAZIONE PIANO TERRA ED ACCESSORI**

|                                              |          |                                                 |
|----------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
| <b>€. 132.000,00+€. 15.700,00+€.3.525,00</b> | <b>=</b> | <b>€. 151.225,00</b> (arrotondato per difetto ) |
|                                              |          | <b>€. 151.000,00</b>                            |

#### **PIANO PRIMO**

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| piano primo, [REDACTED] residenziale | €/mq. 1.000,00       |
| <b>mq. 130,00 x €/mq. 1.000,00 =</b> | <b>€. 130.000,00</b> |
| piano primo , [REDACTED] soffitta    | €/mq. 500,00         |



**Laura Scatragli**  
architetto

laura.scatragli@gmail.com  
laura.scatragli@archiworldpec.it

$\text{mq. } 65,00 \times \text{€}/\text{mq. } 500,00 =$

**€. 32.500,00**

**TOTALE VALUTAZIONE PIANO PRIMO E SOFFITTA**

**€. 130.000,00 + €. 32.500,00**

**=**

**€. 162.000,00 (arrotondato per difetto)**

**€. 160.000,00**

**TOTALE VALUTAZIONE LOTTO UNICO**

**€. 151.000,00 + €. 162.000,00 =**

**=**

**€. 313.000,00 (arrotondato per difetto)**

**€. 310.000,00**

RIDUZIONE DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 15% (assenza valutazione vizi del bene venduto ).

**€. 310.000,00 x 15% = €. 46.500,00**

**€. 310.000,00 - 46.500,00 = €. 263.500,00**

RIDUZIONE DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO di ulteriore DEL 25% (causa assenza del passo carrabile e dimensione del resede molto limitata).

**€. 263.500,00 x 25% = €. 65.875,00**

**€. 263.500,00 - 65.875,00 = €. 197.625,00**

DETRAZIONE DEI COSTI CALCOLATI PER CONCESSIONI E SANATORIE / RIPRISTINO DELLE DIFFORMITA' EVIDENZIATE

**€. 25.000,00 + 1.200,00 = €. 26.200,00**

**€. 197.625,00 - 26.200,00 = €. 171.425,00 (arrotondato per difetto) €. 171.000,00**

**TOTALE VALUTAZIONE e DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DELL' INTERA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

**€. 171.000,00 ( euro centoottantaquattromila,00)**

Tanto premesso il bene immobile , è stato valutato per una somma totale di circa €. 171.000,00 ritenendo valutate nel costo finale tutte le considerazioni precedentemente effettuate in merito alla descrizione del bene e quanto descritto nei quesiti compreso la condizione di vendita del bene immobile generata dalla presente procedura esecutiva , le problematiche di accesso e di conformità edilizia che né determinano una riduzione in percentuale come calcolata nella valutazione finale.

Con la presente ultima considerazione si ritengono concluse le operazioni peritali necessarie ad assolvere l'incarico assegnato alla sottoscritta in data 08/04/2024.

La Bozza della presente relazione è stata inviata allo Studio Legale del Procedente che ha provveduto a fornire una risposta di nulla osta a precedere , in data 04-09-2025 (**Allegato B**)

Arezzo, lì 05 settembre 2025

**Il Perito Estimatore**

**architetto LAURA SCATRAGLI**

**ALLEGATI:**

**All. A NOTA ESPLICATIVA AL G.E in merito alle motivazioni di REDAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE ( mancato utilizzo dell'applicativo web Genius e mancata esecuzione della certificazione energetica )**

**All. B NULLA OSTA del procedente Purple SPV SRL / Studio legale La Scala Milano**

**All. 1** Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: visura storica , mappa e planimetrie per particella CATASTO

**All. 2** Titolo notarile di provenienza del bene LOTTO UNICO- Notaio [REDACTED] - anno 1980

**All. 2.1** Titolo notarile di provenienza del bene LOTTO UNICO- Notaio [REDACTED] - anno 1989

**All. 3** Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare CONSERVATORIA

**All. 3.1 aggiornamento** documentazione d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare CONSERVATORIA del 01.09.2025

**All. 4** Documentazione fotografica esterna – p.lla [REDACTED]

**All. 4.1** Documentazione fotografica interna– p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] piano Terra

**All. 4.2** Documentazione fotografica interna– p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] piano Primo e Soffitta

**All. 5** Nota Ipoteca non cancellata - anno 1998

**All. 6** Certificati Anagrafici di residenza -Comune di [REDACTED] (AR)

**All. 7** Certificati ed estratto atto di matrimonio - Comune di [REDACTED] (AR)  
e Comune di [REDACTED]

**All. 8** Mappa della destinazione urbanistica

**All. 9** Relazione di CTU SINTETICA

**All. 10** Relazione del CTU in COPIA ANONIMA

Arezzo, lì 05 settembre 2025

**Il Perito Estimatore**  
**architetto LAURA SCATRAGLI**