Geom. Tommaso Matassini
Studio Tecnico
Via Piave n° 161/1 - cell. 3357110633 – email: tommasomatassini@libero.it
52025 - MONTEVARCHI (AR)

Cod. Fisc. MTS TMS 68E06 F656J – Part. IVA 02496910510

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 112/2018 R.G.E + 210/2021 R.G.E..

[redacted]

Contro

[redacted]

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 112/2018 R.G.E + 210/2021 R.G.E..

[redacted]

Contro

[redacted]

****

Il sottoscritto geom. Tommaso Matassini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n. 1063, con Studio Professionale in Montevarchi (AR) Via Piave n. 161/1, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, a seguito dell'incarico assegnatogli dal Tribunale di Arezzo, nella persona dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta delegato della Causa in epigrafe, in data 17 dicembre 2021 e in data 11 ottobre 2023, avendo disposto nello stesso provvedimento la riunione della procedura n. 210/2021 R.G.E. alla 112/2018 R.G.E., che in data 21 gennaio 2026 il Giudice disponeva che l'esperto depositasse la perizia aggiornata sul lotto 1 formato dalla Particella n. 79 Subb. 3, 4, 6 e 7 con la Part. 749 e che successivamente, in data 30 settembre 2026 lo stesso Giudice vista la dichiarazione di rinuncia della parte creditrice a procedere alla vendita della tettoia abusiva, disponeva nuova perizia eliminando la tettoia dall'oggetto della vendita, si accinge qui di seguito all'esposizione della relazione peritale degli immobili relativi alle procedure di pignoramento di cui sopra.

Premesso

- di aver effettuato le necessarie ricerche ed accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo per reperire la documentazione catastale, l'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Cavriglia per reperire la documentazione tecnico-amministrativa ai fini della conformità urbanistica, l'Ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Sesto Fiorentino, Prato e Calenzano ai fini di reperire la documentazione relativa allo stato civile della parte debitrice;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- di aver avuto accesso all'immobile oggetto di perizia in data 29.04.2022 e 17.06.2022 per quanto riguarda le due unità abitative alla presenza di un incaricato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo quale custode del compendio immobiliare e della Sig.ra [redacted] (occupante senza titolo dei due immobili) e, in data 28.06.2022 per quanto riguarda l'unità immobiliare destinata a ristorante alla presenza del solo incaricato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo quale custode del compendio immobiliare; e successivamente in data 24.02.2026 è stato eseguito nuovo sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi del compendio pignorato alla presenza sempre dell'incaricato dell'Istituto di vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo quale custode e della Sig.na [redacted] (figlia di [redacted]).

Tutto ciò premesso il sottoscritto geometra redige la presente

Relazione di Consulenza Tecnica

1° quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore 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 antecedente 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Dopo aver esaminato attentamente l'intera documentazione ricevuta in seguito all'incarico assegnatogli (certificato notarile allegato alla procedura esecutiva n. 112/2018 e certificato notarile allegato alla procedura esecutiva n. 210/2021) ed i successivi documenti acquisiti riguardanti le visure ipotecarie e catastali, il sottoscritto rileva che, i beni oggetto di esecuzione sono correttamente individuati sia in relazione ai dati catastali che nei registri immobiliari a meno di:

- nel certificato notarile allegato alla procedura n. 112/2018 non vengono riportate le seguenti formalità:
  1) Atto giudiziario del 17.03.2015 rep. n. 5412/2013 provvedimento che accerta la qualità di erede Trascritto il 25.08.2017 al n. 13170 registro generale e al n. 9081 registro particolare a favore del Sig. [redacted], a carico della Sig.ra [redacted];
  2) Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 30.07.1999 rep. n. 54036/1878, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 23.07.2019 al n. 11324 registro generale e n. 1619 del registro particolare a favore della "[redacted]" con sede in [redacted], c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] - in qualità di Trastee, per l'importo di € 154.937,07 di cui capitale € 77.468,54;
  3) Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 29.12.1999 rep. n. 56221/1938, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 09.01.2020 al n. 274 registro generale e n. 25 del registro particolare a favore dell' "[redacted]" con sede in [redacted], c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] - in qualità di Trustee e [redacted] per l'importo di € 516.456,88 di cui capitale € 258.228,44;
  4) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 04.01.2022 al n. 39 del registro generale e al n. 25 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze n. 7170/2021 di rep. del 22.11.2021 a favore di "[redacted]" con sede a [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] a carico del Sig. [redacted] - in qualità di Trustee;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Per quanto riguarda i dati catastali sono corretti per identificare i beni sia nei certificati notarili che nei registri immobiliari, ma si rileva che l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 27 Particella n. 79 Sub. 4, per una porzione ricade all'interno della Particella n. 78 e che quindi non è stata oggetto di pignoramento e nei titoli di provenienza mai identificata correttamente.

Quindi il Sub. 4 della Particella n. 79 non è mai stato correttamente identificato catastalmente, fin dall'impianto, dato che una parte di questo immobile ricade all'interno di un'altra particella, segnatamente la n. 78, che non è mai stata citata sia negli atti di provenienza che nei pignoramenti.

Per questo motivo per completezza, a mio parere, occorre correggere catastalmente l'unità immobiliare con la giusta identificazione e di conseguenza i titoli di provenienza e le relative formalità.

Dal raffronto dei dati catastali e degli atti di provenienza emergono alcune incongruenze nelle intestazioni e nelle quote di proprietà per i Subb. 3 e 6 della P.lla n. 79.

Infatti con Atto Notaio [redacted] del 10.11.1990 rep. n. 65919 il Sig. [redacted] acquistava in comunione con la moglie, Sig.ra [redacted], gli attuali immobili distinti in Catasto Fabbricati Foglio n. 27 P.lla n. 79 Sub. 3, 4 e 6 già P.lla n. 79 Sub. 2.

In data 15.03.2000 è deceduta la Sig.ra [redacted] e successivamente in seguito ad alcune sentenze e provvedimenti del Tribunale di Firenze la quota ereditaria della Sig.ra [redacted] passa ed è accettata dal Sig. [redacted] (coniuge) e Sig. [redacted] (figlio), con trascrizioni rispettivamente del 24.10.2017 n. 16377 registro generale e n. 11298 registro particolare e del 25.08.2017 n. 13170 registro generale e n. 9081 registro particolare.

Il Sig. [redacted] con Atto Notaio [redacted] del 10.02.2012 rep. 58608 costituisce Trust con il Sig. [redacted] in qualità di Trustee e conferisce in detto Trust la quota di 1/2 delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricato nel Foglio n. 27 P.lla n. 79 Subb. 3, 4 e 6.

Per quanto sopra detto la provenienza di [redacted] oltre che l'Atto Notaio [redacted] sono anche la successione della moglie, i provvedimenti e le sentenze del Tribunale di Firenze e la conseguente accettazione dell'eredità in data 24.10.2017 n. 16377 registro generale e n. 11298 registro particolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Mentre per la provenienza di [redacted] sono la successione della madre, i provvedimenti e le sentenze del Tribunale di Firenze e la conseguente accettazione dell'eredità del 25.08.2017 n. 13170 registro generale e n. 9081 registro particolare.

Si rilevano quindi incongruenze nelle certificazioni catastali per le unità immobiliari Sub. 3 e Sub. 6 ove compaiono in quote anche i figli di [redacted] ([redacted], [redacted], [redacted] e [redacted]) che in realtà non ne hanno titolo e non compare [redacted] e [redacted] che invece ce l'hanno.

Quindi è necessario aggiornare l'intestazione dei certificati catastali di queste unità immobiliari e cioè:

- Subb. 3 e 6: [redacted] - in qualità di Trustee (CF [redacted]) nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] Proprietà per 1/2; [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] Proprietà per 1/4; [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] Proprietà per 1/4;

Si rileva inoltre che il 12.06.2024 è deceduto il Sig. [redacted] e ad oggi non risulta essere stata effettuata Denuncia di Successione da parte degli eredi ed eventuale successivo atto di accettazione tacita dell'eredità.

Infine si rileva che in alcune formalità non sono corrette le quote di pignoramento rispetto alle quote di proprietà e verrà specificato meglio in seguito in risposta al quesito n. 18.

2° quesito: *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;*

Il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione ed all'integrazione della documentazione mancante, in particolare certificati catastali, planimetrie catastali, iscrizioni/trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, oltre agli attuali titoli di provenienza al debitore degli immobili pignorati.

I titoli di provenienza sono:

- Atto di Compravendita rogato Dott. Notaio [redacted] di [redacted] del 10.11.1990, Repertorio n. 65919, Raccolta n. 8841, registrato a Montevarchi il 16.11.1990 al n. 1252 Vol. 50;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- Dichiarazioni di Successione in morte di [redacted] deceduta il 15.03.2000, registrata a Firenze il 01.12.2000 n. 2/3550 e in data 20.12.2005 n. 1/80 trascritte ad Arezzo con nota in data 28.03.2006 al n. 6561 registro generale e n. 4120 registro particolare e in data 10.05.2007 al n. 9898 registro generale e n. 6277 registro particolare;
- Atto istitutivo di un Trust rogato Dott. Notaio [redacted] di [redacted] e [redacted] del 10.02.2012, Repertorio n. 58608, Fascicolo n. 12176, registrato a Firenze il 13.02.2012 al n. 3048;
- Sentenza Tribunale di Firenze n. 438/2021 del 24.02.2021 RG n. 7020/2015 Repertorio n. 1114/2021 del 24.02.2021;
- Sentenza Tribunale di Firenze n. 669/2021 del 15.03.2021 RG n. 3895/2015 Repertorio n. 1508/2021 del 15.03.2021, registrata il 18.05.2021 n. 3545/2021;
- Accettazione eredità della Sig.ra [redacted] trascritta in data 25.08.2017 al n. 9081 registro particolare ed in data 24.10.2017 al n. 11298 registro particolare;

E' stata inoltre reperita la documentazione edilizia ed urbanistica relativa alle unità immobiliari presso l'archivio storico del Comune di Cavriglia.

3° quesito: *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc..); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Relativamente agli immobili subastati sono state riscontrate, alla data dell'ultima ispezione in data 20.07.2026 presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

iscrizioni

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 30.07.1999 rep. n. 54036/1878, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 06.08.1999 al n. 13584 registro generale e n. 3024 del registro particolare a favore della "[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted] e [redacted], per l'importo di lire 300.000.000 di cui capitale lire 150.000.000;

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 29.12.1999 rep. n. 56221/1938, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 10.01.2000 al n. 463 registro generale e n. 38 del registro particolare a favore dell' "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted] e [redacted]; debitore non datore di ipoteca Sig. [redacted], per l'importo di lire 1.000.000.000 di cui capitale lire 500.000.000;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Firenze del 22.10.2012 rep. n. 6235 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo del 06.12.2012 al n. 17623 registro generale e n. 2043 del registro particolare a favore di "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico del Sig. [redacted], per l'importo di € 65.000,00 di cui capitale € 47.762,03;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Firenze del 12.02.2013 rep. n. 866/2013 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo del 04.03.2013 al n. 3302 registro generale e n. 340 registro particolare a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico del Sig. [redacted], per l'importo di € 60.000,00 di cui capitale € 49.913,55;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Firenze del 25.11.2016 rep. n. 13689 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo del 10.04.2017 al n. 5204 registro generale e n. 702 del registro particolare a favore dei Sig.ri "[redacted]" nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted] e "[redacted]" nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted], a carico del Sig. [redacted], per l'importo di € 50.000,00 di cui capitale € 24.283,25;
- ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 30.07.1999 rep. n. 54036/1878, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 23.07.2019 al n. 11324 registro generale e n. 1619 del registro particolare a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

[redacted], [redacted] - in qualità di Trastee, per l'importo di € 154.937,07 di cui capitale € 77.468,54;

- ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 29.12.1999 rep. n. 56221/1938, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 09.01.2020 al n. 274 registro generale e n. 25 del registro particolare a favore dell' "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] - in qualità di Trustee e [redacted] per l'importo di € 516.456,88 di cui capitale € 258.228,44;

trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 15.07.2014 al n. 8888 del registro generale e al n. 6755 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo n. 2500/2014 di rep. del 03.06.2014 a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] a carico del Sig. [redacted];
- domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 25.08.2015 al n. 11382 del registro generale e al n. 8446 del registro particolare per atto del Tribunale di Firenze n. 4195/2015 di rep. del 01.04.2015 a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico del Sig. [redacted] in qualità di Trustee;
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 17.05.2018 al n. 7684 del registro generale e al n. 5320 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo n. 1236/2018 di rep. del 16.04.2018 a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] a carico del Sig.ri [redacted] e [redacted];
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 04.01.2022 al n. 39 del registro generale e al n. 25 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze n. 7170/2021 di rep. del 22.11.2021 a favore di "[redacted]" con sede a [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] a carico del Sig. [redacted] - in qualità di Trustee;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Per quanto concerne la presenza di ulteriori vincoli gravanti sul bene, il sottoscritto non ha riscontrato nessun vincolo inerente l'attività edificatoria dello stesso, vincoli di carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso, ad eccezione del vincolo di natura paesaggistica D.lgs 42/2004 art. 142 lettera "C".

4° quesito: *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il fabbricato pur costituito da più unità immobiliari, come dichiaratomi durante il sopralluogo dalla Sig.ra [redacted], non risulta costituito in condominio e non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

5° quesito: *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

6° quesito: *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 risultanti dai 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, etc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

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

Da una verifica presso la Cancelleria (civile) del Tribunale non risultano cause pendenti nelle quali siano parti in causa i Sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted].

Attualmente le unità immobiliari ad uso abitativo (Foglio n. 27 P.lla n. 79 Sub. 3 e P.lla n. 79 Sub. 6) sono occupate dalla Sig.ra [redacted] che però non ha titolo per detenere i suddetti beni, così come riportato anche dall'IVG nella relazione di primo accesso.

Il sottoscritto ha riscontrato la presenza delle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

iscrizioni

- **"a"** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 30.07.1999 rep. n. 54036/1878, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 06.08.1999 al n. 13584 registro generale e n. 3024 del registro particolare a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted] e [redacted], per l'importo di lire 300.000.000 di cui capitale lire 150.000.000;
- **"b"** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 29.12.1999 rep. n. 56221/1938, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 10.01.2000 al n. 463 registro generale e n. 38 del registro particolare a favore dell' "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted] e [redacted]; debitore non datore di ipoteca Sig. [redacted], per l'importo di lire 1.000.000.000 di cui capitale lire 500.000.000;
- **"c"** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Firenze del 22.10.2012 rep. n. 6235 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo del 06.12.2012 al n. 17623 registro generale e n. 2043 del registro particolare a favore di "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico del Sig. [redacted], per l'importo di € 65.000,00 di cui capitale € 47.762,03;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- **"d"** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Firenze del 12.02.2013 rep. n. 866/2013 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo del 04.03.2013 al n. 3302 registro generale e n. 340 registro particolare a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico del Sig. [redacted], per l'importo di € 60.000,00 di cui capitale € 49.913,55;
- **"e"** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Firenze del 25.11.2016 rep. n. 13689 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo del 10.04.2017 al n. 5204 registro generale e n. 702 del registro particolare a favore dei Sig.ri "[redacted]" nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted] e "[redacted]" nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted], a carico del Sig. [redacted], per l'importo di € 50.000,00 di cui capitale € 24.283,25;
- **"f"** ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 30.07.1999 rep. n. 54036/1878, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 23.07.2019 al n. 11324 registro generale e n. 1619 del registro particolare a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] - in qualità di Trastee, per l'importo di € 154.937,07 di cui capitale € 77.468,54;
- **"g"** ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 29.12.1999 rep. n. 56221/1938, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 09.01.2020 al n. 274 registro generale e n. 25 del registro particolare a favore dell' "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico dei Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] - in qualità di Trustee e [redacted] per l'importo di € 516.456,88 di cui capitale € 258.228,44;

trascrizioni

- **"h"** verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 15.07.2014 al n. 8888 del registro generale e al n. 6755 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo n. 2500/2014 di rep. del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

03.06.2014 a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] a carico del Sig. [redacted];

- **"i"** domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 25.08.2015 al n. 11382 del registro generale e al n. 8446 del registro particolare per atto del Tribunale di Firenze n. 4195/2015 di rep. del 01.04.2015 a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], a carico del Sig. [redacted] in qualità di Trustee;
- **"l"** verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 17.05.2018 al n. 7684 del registro generale e al n. 5320 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo n. 1236/2018 di rep. del 16.04.2018 a favore della "[redacted]" con sede in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] a carico dei Sig.ri [redacted] e [redacted];
- **"m"** verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 04.01.2022 al n. 39 del registro generale e al n. 25 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze n. 7170/2021 di rep. del 22.11.2021 a favore di "[redacted]" con sede a [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] a carico del Sig. [redacted] - in qualità di Trustee;

Pertanto i costi necessari per la cancellazione delle formalità sopra riportate sono i seguenti:

- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla ipoteca volontaria **"a"**:

Totale tassa ipotecaria = € 35,00

- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla ipoteca volontaria **"b"**:

Totale tassa ipotecaria = € 35,00

- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla ipoteca giudiziale **"c"**:

(Valorex0,5%+tassa ipotecaria+bolli)

Valore € 47.762,03x0,5% = € 239,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 = € 333,00

- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla ipoteca giudiziale **"d"**:

(Valorex0,5%+tassa ipotecaria+bolli)

Valore € 49.913,55x0,5% = € 250,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 = € 344,00

- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla ipoteca giudiziale **"e"**:

(Valorex0,5%+tassa ipotecaria+bolli)

Valore € 24.283,25x0,5% = € 121,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 = € 215,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla rinnovazione ipoteca volontaria **"f"**:

Totale tassa ipotecaria = € 35,00

- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla rinnovazione ipoteca volontaria **"g"**:

Totale tassa ipotecaria = € 35,00

- Costo per cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento immobiliare **"h"**:

(Imposte ipotecarie+tassa ipotecaria+bolli)

Imposte ipotecarie € 200,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 = € 294,00

- Costo per cancellazione della trascrizione relativa alla domanda giudiziale per revoca atti a trascrizione **"i"**:

(Imposte ipotecarie+tassa ipotecaria+bolli)

Imposte ipotecarie € 200,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 = € 294,00

- Costo per cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento immobiliare **"l"**:

(Imposte ipotecarie+tassa ipotecaria+bolli)

Imposte ipotecarie € 200,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 = € 294,00

- Costo per cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento immobiliare **"m"**:

(Imposte ipotecarie+tassa ipotecaria+bolli)

Imposte ipotecarie € 200,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 = € 294,00

Pertanto le spese complessive per le cancellazioni ammontano a € 2.208,00 (euro duemiladuecentotto/00), salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio competente solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

7° quesito: *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; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni 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, capannone ecc.);*

Si tratta di un compendio immobiliare situato in Comune di Cavriglia, Località Poggio di Colle n. 291, in aperta campagna nei pressi del piccolo paese di Castelnuovo dei Sabbioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Al compendio immobiliare si accede da tre strade sterrate che si dipartono da strada pubblica. Sono tutte e tre strade che insistono su terreni non oggetto di perizia.

Il compendio in oggetto è composto da un unico fabbricato diviso in più unità immobiliari.

La porzione oggetto della presente perizia si sviluppa su tre livelli fuori terra più seminterrato, sulla sinistra per chi guarda la facciata principale dell'intero edificio.

Questa porzione è composta da tre unità immobiliari di cui due ad uso abitativo e una ad uso ricettivo (ristorante).

Le tre unità per facilitare l'individuazione verranno contraddistinte da numeri.

UNITA' 1

Abitazione composta da ingresso a piano terra, rampa di scale che conduce al piano primo e sbarca in un disimpegno.

Dal disimpegno si accede: a sinistra, rispetto a chi sale le scale, ad un altro disimpegno che distribuisce la cucina, un bagno e due camere.

A destra, stesso riferimento, si accede ad un disimpegno da cui si accede ad una camera, ad un ripostiglio e alla cucina/pranzo.

Dalla cucina/pranzo si accede ad un'altra camera, ad un anti bagno con bagno e alla terrazza.

Dal disimpegno che è lo sbarco della scala si accede anche ad un successivo disimpegno dal quale si imbocca una rampa di scale che conduce al piano secondo.

Qui si trova la mansarda composta da due locali contigui collegati da piccola rampa di scala in legno uno dei quali predisposto ad angolo cottura, oltre a due locali ad uso sottotetto ed un servizio igienico.

UNITA' 2

Abitazione al piano terra con accesso dal tergo del fabbricato, composta da cucina/pranzo e camera a questo livello e da disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala e camera ad un livello superiore raggiungibile tramite rampa di scale posta nella cucina/pranzo.

Fa parte di questa unità immobiliare un piccolo volume esterno adibito a lavanderia/locale caldaia accessibile dall'esterno.

UNITA' 3

Unità immobiliare ad uso ricettivo, segnatamente ristorante, con accesso posto sulla facciata principale al piano terra e composto da: ingresso collegato a anti bagno e bagno e a sala da pranzo da cui si accede ad un'altra sala da pranzo collegata a sua volta ad un disimpegno che distribuisce la cucina collegata a deposito/dispensa, anti bagno e bagno, spogliatoio e sottoscala.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Dalla prima sala da pranzo menzionata si accede ad un locale che immette in un'altra sala da pranzo corredata da anti bagno e bagno.

Proprio quest'ultima sala da pranzo con anti bagno e bagno (Part. 78 Sub. 2) non fa parte dei beni oggetto di questa perizia anche se di fatto facenti parte del ristorante e accessibili unicamente da questo.

Dalla sala da pranzo posta a sinistra entrando nell'ingresso del ristorante si accede a due locali contigui ad uso sala da pranzo e ad un piccolo ripostiglio posti al piano seminterrato e collegati da scala interna.

L'unità immobiliare è collegata tramite la porta esterna del locale deposito/dispensa ad una tettoia (Part. 79 Sub. 7 con ordinanza di demolizione) posta sulla sinistra del fabbricato principale rispetto al prospetto frontale non facente parte di questa perizia.

Il fabbricato ha le caratteristiche costruttive proprie delle case coloniche della campagna Toscana.

La struttura muraria è in pietra mista a mattoni in parte intonacata, gli orizzontamenti sono con struttura principale e secondaria in legno con mezzane di cotto in alcuni parti ed in altre con scempiato in legno. Alcuni ambienti presentano soffitti voltati con mattoni faccia vista altri sono controsoffittati.

I pavimenti sono in generale in cotto, ma in alcuni ambienti di sevizio e cucine sono in gres.

Gli infissi esterni sono in parte in ferro e vetro, ma prevalentemente in legno e vetro e quest'ultimi sono corredati da persiane di legno al piano primo e da grate in ferro al piano terra e seminterrato. La maggior parte delle finestre inoltre sono dotate di scuretti in legno interni.

Gli infissi interni sono in legno.

Si evidenzia la particolarità del ristorante che presenta al suo interno una macina da olio antica.

La copertura è del tipo composito formata da un mezzo padiglione che si interrompe nella parte centrale in corrispondenza della mansarda che è coperta a capanna.

La struttura di copertura è in legno e mezzane in cotto con manto in coppi ed embrici di cotto.

Gli impianti sono attualmente non funzionanti (dichiarazione della Sig.ra [redacted]) in quanto tutti i contatori sono stati disattivati: quello elettrico è realizzato sotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

traccia, quello termico è realizzato sotto traccia con corpi radianti in alluminio ad eccezione del ristorante che ha i fancoil. Le caldaie sono alimentate da gas metano di rete.

Il resede esterno comune che in origine circondava su tre lati il fabbricato, ora è occupato sul lato sinistro, rispetto alla facciata principale, da una tettoia (citata precedentemente) non oggetto di esecuzione, attualmente utilizzata come deposito, completamente ingombra di vario materiale, recintata sui lati da rete, con struttura in legno, coperta con una falda ad unica pendenza fatta di pannelli di plastica con sovrastanti pannelli di rete in ferro elettrosaldata e telo ombreggiante, in pessime condizioni manutentive. (vedi foto 2 e 4)

Questa tettoia non è regolare in quanto la Concessione Edilizia che ne legittimava la costruzione non è mai stata rilasciata ed è stata oggetto di un'ordinanza Comunale di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 159-18 del 17.10.2018 (che si allega in copia) non ancora ottemperata.

La presenza di questo manufatto e con il suo successivo accatastamento e l'esclusione di questo dall'esecuzione immobiliare ha di fatto diviso il resede in due porzioni, uno frontale e l'altro tergale del fabbricato, interrompendo il diretto collegamento e inibendo l'accesso ad alcune parti del fabbricato stesso.

Sul resede condominiale inoltre insiste un altro manufatto non oggetto di pignoramento, mai censito al catasto e probabilmente abusivo perché non è stato possibile rintracciare nessuna pratica edilizia nell'archivio del Comune che ne possa legittimare la costruzione.

Dalla visione della mappa catastale dell'impianto emerge la presenza di un ingombro tratteggiato che nella consuetudine della rappresentazione grafica catastale attiene a manufatti tipo concimaia o al massimo tettoia. Quindi la presenza di un edificio a tutti gli effetti si può ritenere abusiva.

Le condizioni manutentive e conservative del compendio appaiono mediocri.

Si evidenziano tracce di umidità in alcuni locali delle unità immobiliari oltre a qualche distacco di intonaco nel soffitto dell'ingresso e nel piano seminterrato dell'unità immobiliare n. 3. (vedi foto nn. 41 e 53)

Sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua in varie parti della copertura.

Tracce di umidità si rilevano anche esternamente.

Gli infissi sono fatiscenti e si rileva inoltre la presenza di una parziale rottura delle mezzane e di struttura secondaria lignea di un solaio, e nello specifico tra piano terra e primo della camera del piano primo dell'unità immobiliare n. 1 in corrispondenza del disimpegno dell'unità immobiliare n. 2. (vedi foto nn. 15, 34 e 35)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

All'interno dell'unità immobiliare n. 1 sono presenti beni mobili e suppellettili in enorme quantità che impediscono addirittura la completa visione delle stanze e ostacolano anche il normale passaggio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Proprio a causa della presenza di enormi quantità di oggetti e mobili all'interno del fabbricato il rilievo metrico è stato piuttosto difficoltoso per cui le superfici che seguono possono essere suscettibili di modeste variazioni.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale, viene fatto riferimento a quanto riportato dalla norma UNI 10750 ed in particolare:

Norma UNI 10750 - Computo della superficie commerciale degli immobili -

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte,
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

"Unità 1"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE (PER RIFERIMENTI VEDERE ELABORATO GRAFICO ALLEGATO)							
RIF.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI COPERTE: SUP. CALPESTABILI +SUP. PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI)	SUPERFICI COPERTE: SUP. PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI	SUPERFICI SCOPERTE	COEFF. UNI 10750 / % RIDUZ.	SUP. COMMERCIALE
A	TERRA E PRIMO	ABITAZIONE	154,99 ------	------ 36,32	------ ------	100% 50%	154,99 18,16>15,50(MAX10%)
							170,49
B	PRIMO	TERRAZZA	12,43 ------	------ 2,08	------ ------	25% 15%*	3,11 0,31
							3,42
C	SECONDO O SOTTOTETTO	MANSARDE-W.C.	50,25 ------	------ 16,94	------ ------	70%* 30%*	35,18 5,08>3,52(MAX10%)
							38,70
D	SECONDO O SOTTOTETTO	SOTTOTETTO	14,47 ------	------ 5,22	------ ------	40%* 20%*	5,79 1,04>0,58(MAX10%)
							6,37
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE							**218,98**

* PERCENTUALI ARBITRARIE

CALCOLO SUPERFICIE NETTA:

CALCOLO SUPERFICIE NETTA (PER RIFERIMENTI NUMERICI VEDERE ELABORATO GRAFICO ALLEGATO)						
RIF.	PIANO	DESTINAZIONE	H.	ESPOSIZIONE	MENUTENZIONE	SUP.
1	TERRA	INGRESSO	-----	S-O	MEDIOCRE	1,70
2	PRIMO	CUCINA	2,85	S-O	MEDIOCRE	19,98
3	PRIMO	BAGNO	2,78	O	MEDIOCRE	5,25
4	PRIMO	DISIMPEGNO	2,88	INTERNO	MEDIOCRE	7,14
5	PRIMO	CAMERA	2,89	N-O	MEDIOCRE	11,48
6	PRIMO	CAMERA	2,87	N-O	MEDIOCRE	14,48
7	PRIMO	CAMERA	2,64	N	MEDIOCRE	13,40
8	PRIMO	CAMERA	2,98-3,94	N-E	MEDIOCRE	13,20
9	PRIMO	CUCINA/PRANZO	2,90-3,33	S-E	MEDIOCRE	30,04
10	PRIMO	DISIMPEGNO	2,68	INTERNO	MEDIOCRE	2,07
11	PRIMO	RIPOSTIGLIO	2,65	INTERNO	MEDIOCRE	2,09
12	PRIMO	ANTI-BAGNO	2,65	INTERNO	MEDIOCRE	3,25
13	PRIMO	BAGNO	2,65	S	MEDIOCRE	4,31
14	PRIMO	DISIMPEGNO	2,65	INTERNO	MEDIOCRE	4,34
15	PRIMO	DISIMPEGNO	2,55-2,67	INTERNO	MEDIOCRE	9,30
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE APPARTAMENTO CIRCA						**142,03**
16	PRIMO	TERRAZZA	-----	S-E	MEDIOCRE	11,93
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE TERRAZZA CIRCA						**11,93**
17	SECONDO O SOTTOTETTO	MANSARDA/K	1,84-2,40-2,20	N-O	MEDIOCRE	15,21
18	SECONDO O SOTTOTETTO	MANSARDA	2,15-2,90	S-E	MEDIOCRE	29,83
19	SECONDO O SOTTOTETTO	W.C.	1,91-2,22	S	MEDIOCRE	2,29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE MANSARDE CON W.C. CIRCA						**47,33**
20	SECONDO O SOTTOTETTO	SOTTOTETTO	0,30-1,29	INTERNO	MEDIOCRE	4,01
21	SECONDO O SOTTOTETTO	SOTTOTETTO	-----	INTERNO	MEDIOCRE	10,46
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE SOTTOTETTO CIRCA						**14,47**

Identificazione catastale del bene: Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia Foglio n. 27 P.lla n. 79 Sub. 3, Categoria A/4, Classe 4°, Consistenza 13,5 vani e Rendita € 801,80.

Risulta inoltre compreso ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, usi e servitù attive e passive esistenti nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza ed in particolare risulta come B.C.N.C. la seguente porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio n. 27 P.lla n. 79 Sub. 8 (resede) non oggetto di pignoramento.

Il bene risulta catastalmente intestato ai Sig.ri:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/8;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/8;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/8;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/8;
- [redacted] - In qualità di Trustee nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2 bene personale;

"Unità 2"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE *(PER RIFERIMENTI VEDERE ELABORATO GRAFICO ALLEGATO)*							
			SUPERFICI COPERTE				
RIF.	***PIANO***	***DESTINAZIONE***	***SUP. CALPESTABILI +SUP. PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI)***	***SUP. PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI***	***SUPERFICI SCOPERTE***	***COEFF. UNI 10750 % RIDUZ.***	***SUP. COMMERCIALE***
E	TERRA	ABITAZIONE	53,42 ------	------ 19,18	------ ------	100% 50%	53,42 9,59>5,34(MAX10%)
							58,76
F	TERRA	LAVANDERIA/ LOCALE CALDAIA	4,43 ------	------ 1,75	------ ------	70% 30%*	3,10 0,53>0,31(MAX10%)
							3,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE							**62,17**

* PERCENTUALI ARBITRARIE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

CALCOLO SUPERFICIE NETTA:

CALCOLO SUPERFICIE NETTA (PER RIFERIMENTI NUMERICI VEDERE ELABORATO GRAFICO ALLEGATO)						
RIF.	***PIANO***	***DESTINAZIONE***	***H.***	***ESPOSIZIONE***	***MENUTENZIONE***	***SUP.***
22	TERRA	CAMERA	4,17	N-O	MEDIOCRE	10,98
23	TERRA	CUCINA/PRANZO	4,13	N-O	MEDIOCRE	12,26
24	TERRA	DISIMPEGNO	2,65	INTERNO	MEDIOCRE	5,95
25	TERRA	BAGNO	2,54	N	MEDIOCRE	5,03
26	TERRA	CAMERA	2,73	N-E	MEDIOCRE	12,37
27	TERRA	RIP./SOTTOSCALA	-----	INTERNO	MEDIOCRE	2,29
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE APPARTAMENTO CIRCA						**48,88**
28	TERRA	LAVANDERIA/LOCALE CALDAIA	1,73-2,07	N-O	MEDIOCRE	4,43
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE LAVANDERIA/LOCALE CALDAIA CIRCA						**4,43**

Identificazione catastale del bene: Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia Foglio n. 27 P.lla n. 79 Sub. 6, Categoria A/4, Classe 3°, Consistenza 4 vani e Rendita € 202,04.

Risulta inoltre compreso ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, usi e servitù attive e passive esistenti nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza. Resta da valutare quanto esposto nella successiva risposta al "9° quesito" per quanto riguarda Sub. 8 della P.lla n. 79 B.C.N.C. (resede).

Il bene risulta catastalmente intestato ai Sig.ri:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/8;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/8;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/8;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/8;
- [redacted] - In qualità di Trustee nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2 bene personale;

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Unità 3"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOC. USO RICETTIVO (RISTORANTE) (PER RIFERIMENTI VEDERE ELABORATO GRAFICO ALLEGATO)							
RIF.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI COPERTE		SUPERFICI SCOPERTE	COEFF. UNI 10750 / % RIDUZ.	SUP. COMMERCIALE
			SUP. CALPESTABILI +SUP. PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI)	SUP. PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI			
G	TERRA E SEMINTERRATO	RISTORANTE	148,39 ------	------ 43,26	------ ------	100% 50%	148,39 21,63>14,84(MAX10%)
							163,23
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOCOCALE USO RICETTIVO (RISTORANTE)							**163,23**

CALCOLO SUPERFICIE NETTA:

CALCOLO SUPERFICIE NETTA (PER RIFERIMENTI NUMERICI VEDERE ELABORATO GRAFICO ALLEGATO)						
RIF.	PIANO	DESTINAZIONE	H.	ESPOSIZIONE	MENUTENZIONE	SUP.
29	TERRA	INGRESSO	4,02	S-E	MEDIOCRE	9,30
30	TERRA	SALA PRANZO	4,03	INTERNO	MEDIOCRE	29,51
31	TERRA	DISIMPEGNO	3,75	INTERNO	MEDIOCRE	11,28
32	TERRA	SALA PRANZO	2.96-3,32	S	MEDIOCRE	14,57
33	TERRA	DISIMPEGNO	1,78-3,67	INTERNO	MEDIOCRE	4,16
34	TERRA	SOTTOSCALA	Hm=0,89	INTERNO	MEDIOCRE	0,92
35	TERRA	CUCINA	3,60	S-O	MEDIOCRE	19,10
36	TERRA	DEPOSITO/DISPENSA	3,63	O	MEDIOCRE	6,71
37	TERRA	BAGNO	3,64	INTERNO	MEDIOCRE	2,04
38	TERRA	ANTI-BAGNO	3,64	INTERNO	MEDIOCRE	2,28
39	TERRA	SPOGLIATOIO	3,64	INTERNO	MEDIOCRE	2,46
40	TERRA	ANTI-BAGNO	3,59	S-E	MEDIOCRE	2,43
41	TERRA	BAGNO	3,55	S-E	MEDIOCRE	2,75
42	SEMINTERRATO	RIPOSTIGLIO	1,34	INTERNO	MEDIOCRE	1,12
43	SEMINTERRATO	SALA PRANZO	2,83	N-E	MEDIOCRE	11,82
44	SEMINTERRATO	SALA PRANZO	2,81	N-E	MEDIOCRE	11,20
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE LOCALE USO RICETTIVO (RISTORANTE) CIRCA						**131,65**

Identificazione catastale del bene: Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia Foglio n. 27 P.lla n. 79 Sub. 4, Categoria C/1, Classe 4°, Consistenza 120 mq e Rendita € 2.249,69.

Risulta inoltre compreso ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, usi e servitù attive e passive esistenti nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza ed in particolare risulta come B.C.N.C. la seguente porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio n. 27 P.lla n. 79 Sub. 8 (resede) non oggetto di pignoramento.

Il bene risulta catastalmente intestato ai Sig.ri:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

  Proprietà per 1/2;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- [redacted] - In qualità di Trustee nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2 bene personale;

Si precisa infine che nell'occasione del sopralluogo viene confermato che non esiste tabella millesimale delle proprietà e regolamento di condominio.

8° quesito: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini in 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;*
- *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;*

Esiste piena conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, tranne che per l'unità immobiliare a uso ricettivo che parzialmente ricade all'interno della Particella n. 78.

9° quesito: *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;*

Nella sostanza le planimetrie catastali delle unità immobiliari distinte dalla Particella n. 79 Sub. 3, 4 e 6 sono corrette a meno di qualche inesattezza.

Per questo non si procede alla redazione di nuove planimetrie per non aggravare i costi della procedura esecutiva e rimandare tali aggiornamenti una volta regolarizzato urbanisticamente le tre unità immobiliari.

Resta da valutare, da parte dell'Ill.mo Giudice, l'opportunità o meno di correggere l'identificativo dell'unità immobiliare distinta dalla Particella n. 79 Sub. 4 che, come più volte detto, eccede nella Particella limitrofa n. 78.

Inoltre esaminando attentamente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni si evince che il Sub. 8 (B.C.N.C.), resede delle unità immobiliari, è comune ai Subb. 3-4-7 ma non al 6, probabilmente a causa di una svista, dato che lo stesso Sub. 6 ha accesso proprio dal resede Sub. 8.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Inoltre il Sub. 8 non è oggetto di pignoramento e quindi non facente parte di questa esecuzione pur avendo richiesto in precedenza la valutazione di un'eventuale estensione della procedura anche a questo subalterno che è B.C.N.C. delle suddette unità subastate.

Per tutto quanto esposto si ritiene al momento di non procedere alle variazioni catastali.

10° quesito: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cavriglia, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è inserito in zona agricola collinare di elevato valore ambientale (E3).

Il fabbricato è stato censito con apposita scheda, segnatamente la n. 91, in quanto patrimonio extraurbano di natura storica.

L'area è tutelata per legge dal punto di vista paesaggistico in base al D.lgs 42/2004 art. 142 lettera "C".

11° quesito: *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, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 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 ogni altro caso, alla verifica, ai fini della 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il sottoscritto ha effettuato una verifica presso il competente Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Cavriglia, rilevando che:

Il complesso immobiliare è stato costruito in epoca remota, antecedentemente al 1939, e compare già nelle mappe del catasto Leopoldino.

In base a quanto stabilito nelle NTA del R.U. all'art. 9 si tratta di un edificio schedato con scheda norma n. 91 all'interno della quale non compare il valore specifico dell'edificio e quindi si prende come riferimento la norma generale sul patrimonio extraurbano di matrice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

storica non classificato in base appunto al valore, per cui gli interventi ammessi attualmente sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione Straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

Come vedremo nel corso dell'esame dei titoli edilizi il complesso è stato oggetto di vari interventi anche pesanti, per esempio di ristrutturazione edilizia, tutti eseguiti prima dell'entrata in vigore del R.U. e della L.R. 1/2005 alla quale quest'ultimo si attiene.

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 1266 del 05.05.1992 per "manutenzione straordinaria riguardante lo smontaggio e il rimontaggio del tetto" e riguarda l'intero complesso;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 143 del 14.03.1996 per "modesti interventi di nuove aperture e/o chiusure di porte interne o finestre, tramezzature interne di forati". Anche questo riguarda l'intero complesso;
- Concessione Edilizia n. 1481 del 26.06.1997 per "variazione di destinazione d'uso di porzione di fabbricato urbano posto in zona agricola in attività ristorativa". Riguarda l'unità 3 (ristorante);
- D.I.A. n. 420 con Prot. n. 4142 del 08.04.1998 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1481 del 26.06.1997 con successivo Permesso di Agibilità del 19.08.1998. Riguarda l'unità 3 (ristorante);
- Concessione Edilizia n. 1586 del 18.11.1998 per "ristrutturazione edilizia di alcuni locali accessori al fabbricato principale posti al piano terra da trasformare in civile abitazione a formazione di un alloggio". Riguarda l'unità 2;
- Concessione Edilizia n. 1628 del 17.06.1999 in "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1586 del 18.11.1998" con successivo Permesso di Abitabilità del 04.09.2000. Riguarda l'unità 2;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1605 del 06.04.1999 ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 in merito alla "realizzazione di alcune opere edilizie al piano primo e secondo del fabbricato principale….". Riguarda l'unità 1;
- D.I.A. n. 654 con Prot. n. 9066 del 25.07.2000 per "lavori di adeguamento igienico sanitario e cambio di destinazione d'uso di locali, finalizzato alla riorganizzazione funzionale del Ristorante…..". Riguarda l'unità 3 (ristorante);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- Variante in corso d'opera con Prot. n. 6307 del 06.06.2001 alla D.I.A. n. 654 con Prot. n. 9066 del 25.07.2000 con successivo Certificato di Agibilità del 15.11.2001. Riguarda l'unità 3 (ristorante);

Per completezza d'informazione aggiungo:

- Concessione Edilizia n. 1559 del 09.07.1998 per "costruzione insegna a servizio del ristorante……";
- D.I.A. n. 403 con Prot. n. 845 del 24.01.1998 per "lavori di costruzione di cancello di accesso alla proprietà….";

Entrambe le pratiche riguardano un accesso che insiste su terreno non oggetto di perizia.

Per quanto attiene la conformità urbanistica sono state rilevate delle discordanze tra lo stato attuale del bene e i titoli sopra elencati che esaminiamo punto per punto.

INTERO FABBRICATO

Rispetto all'Autorizzazione Edilizia n. 1266 del 1992 si riscontra una lieve discordanza fra le altezze di progetto e il rilievo eseguito.

Questo può essere dovuto al fatto che i prospetti rappresentati nelle tavole allegate all'Autorizzazione sono piuttosto schematici e quindi con poche quote e soltanto esterne.

Questa difformità in qualche modo viene inoltre superata da quanto emerge dagli elaborati allegati ai titoli edilizi successivi ed in particolare quelli della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1605 del 1999, dove le quote esterne sono più puntuali e maggiormente aderenti allo stato rilevato del bene.

Rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 143 del 1996, in generale non tornano le altezze interne ed in particolare quelle del sottotetto ove viene riportata un'unica altezza, ma essendo con copertura a tetto a "capanna" doveva essere indicata o l'altezza media o le altezze minima e massima.

Questo stesso problema si riscontra in tutti i locali che non hanno soffitto in piano, ovvero sono in pendenza come il ripostiglio esterno a piano terra (ora lavanderia/loc. caldaia), la sala/soggiorno a volta del piano primo (ora cucina/pranzo) e nell'altro ripostiglio al piano terra (ora sala pranzo del ristorante).

UNITA' 3 (ristorante)

Rispetto alla Concessione Edilizia n. 1481 del 1997 e segnatamente alla successiva D.I.A. n. 420 con Prot. n. 4142 del 08.04.1998 a variante in corso d'opera, sono presenti le seguenti difformità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- Al piano seminterrato non tornano le quote (lunghezza e larghezza) della sala da pranzo, ma si tratta di un errore di rappresentazione dato che i locali sono perimetrati da vecchie murature di notevole spessore;
- Al pano terra non tornano le dimensioni di alcune finestre, la lunghezza di una delle sale da pranzo anche se perimetrata da murature vecchie, alcune quote rientrano nelle tolleranze del 2%, altre sono da correggere con un rilievo più accurato;
- Rispetto alla D.I.A. n. 654 con Prot. n. 9066 del 25.07.2000 e successiva variante in corso d'opera con Prot. n. 6307 del 06.06.2001 non tornano le quote del locale deposito/dispensa.

UNITA' 2 (appartamento)

Rispetto alla Concessione Edilizia n. 1586 del 1998 e successiva Concessione a variante in corso d'opera n. 1628 del 1999 le dimensioni della finestra di una camera non tornano in quanto minori e non tornano neanche le quote della stessa camera per cui non è verificato il rapporto di aeroilluminazione naturale perché la superficie della finestra è minore e quella di calpestio della camera è maggiore.

UNITA' 1 (appartamento)

Rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1605 del 1999, non tornano le altezze interne in alcuni locali ed anche le quote relative a larghezza e lunghezza.

Inoltre una camera è stata destinata ad un'ulteriore cucina così come al piano secondo è stata realizzata all'interno di una mansarda predisposizione di un angolo cottura.

Ricapitolando: per quanto attiene alle differenze di altezze all'interno dei locali di tutte e tre le unità immobiliari si può pensare di regolarizzarle, a mio parere, facendole apparire come errore grafico di rappresentazione.

Questo perché, le quote interne dei solai non sono state modificate e lo si vede sia dalla natura dei materiali e dalla loro fattura, sia dai parapetti e dalle altezze totali delle finestre che, come si vede anche nella documentazione fotografica, presentano le caratteristiche piattabande in mattoni in sommità.

Oltre a ciò la presenza di solai voltati induce a pensare che la situazione odierna delle quote sia quella originaria.

Le minime discordanze nelle altezze sono invece dovute ad una non perfetta planarità dei piani di calpestio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

UNITA' 3 (ristorante)

Per regolarizzare quest'unità, per quanto riguarda le quote quali lunghezze e larghezze di alcuni locali, si può intervenire con l'art. 198 co. 2 L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. stabilendo che le discordanze sono frutto di una rappresentazione grafica errata.

Questo perché la struttura muraria principale è rimasta invariata sia come perimetro che come muratura interna portante. Quindi si può pensare appunto ad un'imprecisa quotatura oppure a quelle minime variazioni costruttive e di finitura in fase di ristrutturazione, tipo regolarizzazione delle stesse murature con l'intonaco.

Anche le dimensioni delle finestre esterne sono compatibili con l'errore grafico per quanto detto precedentemente.

Secondo il co. 2 dell'art. 198 della L.R. 65/2014, gli errori materiali di rappresentazione sono ricompresi nelle tolleranze.

Quindi non si tratta di abusi edilizi e pertanto può essere per questi depositato lo stato legittimo.

Alcuni tramezzi risultano leggermente traslati, ma sempre regolarizzabili con lo stesso articolo di Legge co. 3, perché si tratta di opere interne che non necessitano del parere della Soprintendenza visto che comunque il fabbricato ricade all'interno di un vincolo paesaggistico.

Rimane da "sanare" con SCIA in Sanatoria art. 209 bis. L.R. 65/2014 il ripostiglio al piano seminterrato.

Restano infine da verificare tutte le norme di settore proprie delle attività di ristorazione nell'ottica di una futura riapertura dell'attività, così come quelle sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Inoltre nella pratica di cambio di destinazione d'uso da abitazione a ristorante è presente la verifica dello standard dei parcheggi che insistono in un'area che non è oggetto di questa perizia.

E' chiaro che nel caso si voglia riaprire lo stesso tipo di attività e quindi mantenere la destinazione d'uso attuale è necessario reperire un'area per verificare lo stesso tipo di standard.

Le spese per la regolarizzazione di questa unità immobiliare ammontano a circa € 5.500,00 per spese tecniche, sanzione amministrativa e successivo aggiornamento catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

UNITA' 1 (appartamento)

Per le difformità delle quote (altezza, lunghezza, larghezza) dei vari locali del piano primo si rimanda a quanto detto per l'unità 3.

In merito invece ai locali del piano secondo, ove le altezze interne non tornano perché in realtà minori, non potendo ricorrere alla sanatoria perché nell'immobile è possibile intervenire al massimo con un intervento di restauro e risanamento conservativo, per cui si esclude la possibilità di traslare i solai compresa la copertura, a mio avviso si può procedere in due modi.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale convenga che anche le altezze di questo piano siano errate nei titoli edilizi alla stregua di quelle degli altri piani, si potrebbe procedere sempre con l'applicazione del co. 2 dell'art. 198 della L.R. 65/2014.

Visto che però di questo fatto non ci può essere certezza come per le altezze degli altri piani che in base alla natura dei solai interpiano, della posizione delle finestre ecc., è maggiormente dimostrabile e riconducibile all'errore materiale, in questo caso l'unico appiglio è pensare che avendo sbagliato le altezze a tutti i piani abbiano ripetuto l'errore anche qui. Visto che anche nei vari titoli edilizi che interessano questo piano, viene per gli stessi locali dichiarato altezze diverse e non coerenti tra le quote riportate in pianta e quelle riportate nelle relative sezioni.

In seguito quindi all'accettazione di un deposito dello stato legittimo in base all'art. 198 e quindi delle quote inferiori, il piano secondo diventerà un sottotetto non abitabile così come il w.c. dovrà essere smantellato per diventare un "ripostiglio", in assenza appunto dei requisiti di altezza richiesti dalle norme e di conseguenza regolarizzato dal punto di vista edilizio.

In caso che non venga condivisa questa lettura e quindi questa ipotesi si dovrà ricorrere alla messa in pristino dei luoghi con smontaggio e successivo rifacimento della copertura alle quote originarie (di non facile individuazione visto le contraddizioni sulle dichiarazioni delle quote riportate negli elaborati grafici come già spiegato in precedenza) con conseguente importante sforzo economico e disagio per la proprietà.

Nel caso dell'applicazione dell'art. 198 le spese si possono stimare in € 5.500,00 per spese tecniche e per aggiornamento catastale, oltre a € 1.500,00 per la rimozione dei sanitari del w.c. e per le rimozioni dell'angolo cottura al piano secondo e della seconda cucina al piano primo.

Nel caso invece della messa in pristino della copertura si può stimare una somma approssimativa di € 120.000,00 comprensiva di spese per i lavori e quelle tecniche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

tenendo conto anche del fatto che l'immobile ricade all'interno del vincolo paesaggistico e pertanto occorre presentare la pratica anche alla Soprintendenza.

UNITA' 2 (appartamento)

Si ripete quanto asserito per le unità 1 e 3 per la regolarizzazione delle quote.

Oltre a questo, in una delle camere le minori dimensioni della finestra e le maggiori dimensioni della stanza vanno a inficiare il rapporto di aeroilluminazione naturale per cui detta camera dovrà essere destinata con una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis. L.R. 65/2014 a locale accessorio (sgombero, guardaroba, ecc.).

Per quanto riguarda invece il locale lavanderia/caldaia si può pensare, dato che le quote non tornano perfettamente, ad una sommaria rappresentazione che non ha tenuto conto dell'andamento "fuori squadra" del manufatto e quindi inquadrare le difformità come errore grafico nelle tolleranze dell'art. 198 già citato.

La stessa cosa vale per le altezze che non tornano, ma si vede che il manufatto è sempre stato quello.

Pertanto le spese per la regolarizzazione di questa unità immobiliare ammontano a circa € 4.500,00 per spese tecniche, sanzione amministrativa e successivo aggiornamento catastale.

12° quesito: *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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 il 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;*

Le unità immobiliari che il sottoscritto ha identificato con i nn. 1 e 2 sono attualmente occupate, senza titolo dalla Sig.ra [redacted], ex compagna del debitore Sig. [redacted], che usa tali immobili principalmente come depositi di beni mobili e suppellettili. L'unità immobiliare n. 3 non è occupata.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Il sottoscritto ha effettuato ricerca onde verificare il regime patrimoniale dei debitori [redacted] e [redacted] presso il Comune di Sesto Fiorentino e di [redacted] presso i Comuni di Prato e Calenzano.

Da una verifica presso gli archivi dei suddetti Comuni è emerso che il Sig. [redacted] risultava di stato libero per decesso del coniuge [redacted] dal 15.03.2000, ora anch'esso deceduto in data 12.06.2024; mentre il Sig. [redacted] risulta di aver contratto matrimonio in data 08.06.1997 in Sesto Fiorentino con la Sig.ra [redacted] (n. 32 P. 2 S. A anno 1997) e sul regime patrimoniale dei coniugi non risulta alcuna annotazione per cui i coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni.

Il Sig. [redacted] risulta di stato libero per divorzio dalla Sig.ra [redacted] avvenuto il 17.03.2016.

14° quesito: *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);*

Non sussiste tale condizione.

15° quesito: *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;*

Per quanto riguarda gli impianti delle tre unità immobiliari il sottoscritto non è in grado di dire se sono funzionanti dato che tutti i contatori sono stati disattivati (dichiarazione della Sig.ra [redacted]).

UNITA' 1

- Impianto Termico e del Gas: Sono presenti tre caldaie murali alimentate a gas metano di rete, poste due al piano primo e rispettivamente, una all'interno della cucina alla sinistra del disimpegno di sbarco delle scale e l'altra nell'anti bagno adiacente alla cucina/pranzo dislocata alla destra del disimpegno di sbarco delle scale. La terza nel vano sottotetto adiacente al piccolo servizio igienico. I corpi radianti sono in alluminio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Non si riscontrano nelle cucine la presenza di fori uno alto e uno basso di sicurezza verso l'esterno previsti dalla norma e la presenza di manopola per la chiusura del gas.

L'angolo cottura ricavato nella mansarda è sprovvisto anch'esso di fori di sicurezza, ma visto le caratteristiche proprie di questa mansarda la cucina non può essere mantenuta e quindi deve essere smantellata.

- Impianto Elettrico: Realizzato sottotraccia e sempre da un esame a vista, sembra conforme alle norme dell'epoca della realizzazione.
- Impianto Idrico: Sembra completo in ogni sua parte.

Per l'adeguamento si ritiene necessaria una spesa indicativa pari ad € 1.500,00.

UNITA' 2

- Impianto Termico e del Gas: E' presente una caldaia murale nel locale attiguo al fabbricato alimentata a gas metano di rete e corpi radianti in alluminio.
  L'impianto da un esame a vista sembra conforme alle normative vigenti alla data della realizzazione, dato confermato anche dalla dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 1999 (che si allega in copia) allegata all'agibilità.
  Nella cucina i fori di sicurezza verso l'esterno non sono presenti.
- Impianto Elettrico: Realizzato sottotraccia, da un esame a vista e in forza della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 1999 (che si allega in copia) allegata all'agibilità, sembra conforme alle norme vigenti alla data della realizzazione.
- Impianto Idrico: Sembra completo in ogni sua parte.

Per l'adeguamento si ritiene necessaria una spesa indicativa pari ad € 400,00.

UNITA' 3

- Impianto Termico e del Gas: Composto da caldaia murale alimentata a gas metano di rete e fancoil. La caldaia è posta nel bagno in aderenza del locale deposito/dispensa. Da un esame a vista e in forza delle dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola d'arte (che si allega in copia) allegata all'agibilità sembra conforme alle norme vigenti alla data della realizzazione.

Nella cucina i fori di sicurezza verso l'esterno non sono presenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- Impianto Elettrico: Realizzato sottotraccia, da un esame a vista e in forza delle dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 1998 e del 2001 (che si allegano in copia) anch'esse allegate alle due agibilità, sembra conforme alle norme vigenti alla data della realizzazione.
- Impianto Idrico: Sembra completo in ogni sua parte.

Per l'adeguamento si ritiene necessaria una spesa indicativa pari ad € 400,00.

Si sottolinea inoltre, che questi impianti sono in comune con l'unità immobiliare distinta dalla P.lla n. 78 Sub. 2 non oggetto di questa esecuzione immobiliare, in quanto di fatto insieme costituiscono l'intero ristorante.

16° quesito: *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/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; 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…);

Si prevede la vendita dei beni in un unico lotto.

17° quesito: *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 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, 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Il criterio di stima ritenuto più adeguato ad individuare il probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, è quello sintetico-comparativo per confronto diretto.
Per lo svolgimento della stima si è resa necessaria l'analisi tecnica ed economica dei beni simili a quello da valutare, esistenti nella zona. L'unità di misura è il metro quadrato di superficie.
Pertanto, tenendo conto della vetustà del fabbricato e della sua manutenzione, della sua posizione, delle vie di accesso, della distribuzione dei vani e loro dimensioni, del grado di finitura, dei piani, dei comodi e scomodi, e di tutte quelle condizioni che possono influire sulla determinazione del prezzo e con riferimento inoltre al costo reale che nella zona viene attribuito ad analoghe costruzioni nella libera trattativa, ritengo equo e giusto attribuire il probabile valore di mercato del bene, unitario a metro quadrato di superficie commerciale, in € 950,00 (euro novecentocinquanta/00) per le due abitazioni "unità 1" e "unità 2" corredati dei relativi accessori, in € 850,00 (euro ottocentocinquanta/00) per l'unità immobiliare ad uso ricettivo (ristorante) "unità 3" corredato dei relativi accessori e *tenendo in considerazione il fatto della grossa difficoltà a mantenere la destinazione d'uso attuale.*

I valori utilizzati al fine di valutare i beni scaturiscono anche da una verifica delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Evidenziando che il valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso ricettivo non è contemplato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, pertanto tale valore è stato assegnato rapportandolo ai valori di unità a destinazione commerciale e residenziale.

Si precisa inoltre che per la valutazione delle unità immobiliari, pur sottolineando il concreto rischio della necessità della messa in pristino dei luoghi, con smontaggio e successivo rifacimento della copertura, come specificato nel quesito n. 11 con spesa economica importante, si ritiene indispensabile la presa di coscienza di quanto detto della parte acquirente, ma nella valutazione sottostante non vado a detrarre l'importo di tale eventuale spesa.
Quindi:

"LOTTO 1"

Abitazione "Unità 1": per un valore venale di € 208.031,00 (euro duecentottomilatrentuno/00), così come appresso risultante:

- **Abitazione "unità 1":** mq 218,98 x € 950,00 = **€ 208.031,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Abitazione "Unità 2": **per un valore venale di € 59.061,50 (euro cinquantanovemilasessantuno/50),** così come appresso risultante:

- **Abitazione "unità 2":** mq 62,17 x € 950,00 = **€ 59.061,50**

Locale Uso Ricettivo - Ristorante - "Unità 3": per un valore venale di € 138.745,50 (euro centotrentottomilasettecentoquarantacinque/50), così come appresso risultante:

- **Ristorante "unità 3":** mq 163,23 x € 850,00 = **€ 138.745,50**

Valore Venale Complessivo di € 405.838,00 (euro quattrocentocinquemila ottocentotrentotto/00)
(€ 208.031,00 + € 59.061,50 + € 138.745,50)

Da tale importo si detraggono:

1) abbattimento forfettario del 16% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive pari a **€ 64.934,08 (euro sessantaquattromilanovecentotrentaquattro/08)**;
2) detrazione per spese per regolarizzazione urbanistica e catastale pari a **€ 15.500,00 (euro quindicimilacinquecento/00)**;
3) spesa per smantellamento w.c. e cucine pari a **€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**;
4) abbattimento del 11% per mancata estensione del pignoramento alla P.lla 79 Sub. 8 (resede), alla Part. 78 Sub. 2 (locali del ristorante interclusi) e alla Part. 79 Sub. 7 (tettoia) pari a **€ 44.642,18 (euro quarantaquattromilaseicentoquarantadue/18);**
5) detrazione arrotondamento cautelativo pari a **€ 261,74 (euro duecentosessantuno/74);**

"quindi per complessivi € 126.838,00 (euro centoventiseimilaottocentotrentotto/00)".
(€ 64.934,08+€ 15.500,00+€ 1.500,00+€ 44.642,18+€ 261,74).

Definitivamente per un valore finale pari ad € 279.000,00 (euro duecentosettantanovemila/00). *(€ 405.838,00-€ 126.838,00).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

In sintesi, il valore stimato dell'intero compendio immobiliare ubicato nel Comune di Cavriglia (AR), Località Poggio di Colle n. 291, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio n. 27 dalle Particelle n. 79 Subb. 3, 4 e 6 che costituisce il "LOTTO 1", corrisponde ad € 279.000,00 (euro duecentosettantanovemila/00).

18° quesito: *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*

Si rileva che in alcune formalità non sono corrette le quote di pignoramento rispetto alle quote di proprietà e nello specifico:

Gli immobili identificati con la Part. n. 79 Sub. 3 e Sub. 6 risultano di proprietà dei Sig.ri [redacted] per la quota di 1/4, [redacted] per la quota di 1/4 e [redacted] in qualità di Trustee per la quota di 1/2.

Mentre l'immobile identificato con la Part. n. 79 Sub. 4 risulta di proprietà dei Sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] in qualità di Trustee per la quota di 1/2.

Nel verbale di pignoramento immobili trascritto il 17.05.2018 al n. 5320 del registro particolare veniva pignorata erroneamente l'intera proprietà composta da 3/4 di [redacted] e 1/4 di [redacted] (per i Subb. 3 e 6) sbagliano la quota proprietà di [redacted] ignorando la quota di proprietà di [redacted] in qualità di Trustee e 1/2 di [redacted] e 1/2 di [redacted] (per il Sub. 4) in questo caso sbagliando a pignorare [redacted] anziché [redacted] in qualità di Trustee.

Con il successivo verbale di pignoramento immobili trascritto il 04.01.2022 al n. 25 del registro particolare veniva pignorata la quota di 1/2 di [redacted] in qualità di Trustee delle Part. Sub. 3, Sub. 4 e Sub. 6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Questo pignoramento "corregge" la quota pignorata a [redacted], specificando che 1/2 riguardava la proprietà di [redacted] in qualità di Trustee e solo 1/4 dei Subb. 3 e 6 riguardava quindi la proprietà a [redacted] pignorato precedentemente.
Così come "corregge" in qualche modo la quota attribuita erroneamente a [redacted] per quanto riguarda il Sub. 4 nel primo pignoramento, specificando che la quota di 1/2 è di [redacted] in qualità di Trustee.
Pertanto a mio avviso gli immobili sono pignorati per intero.

19° quesito: *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;*

Non sussiste tale condizione.

20° quesito: *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

Le tre unità immobiliari non sono abusive e sono sanabili.

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente:

- N. 56 fotografie distinte dai numeri con indicati i punti di ripresa in elaborato grafico;
- Documentazione catastale attuale: (planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni, estratto di mappa catastale, visure catastali e visure storiche);
- Documentazione catastale dell'impianto: (estratto di mappa catastale e planimetria P.lla n. 79 Sub. 2);
- Elaborato grafico per riferimento superficie netta;
- Elaborato grafico per riferimento superficie commerciale;
- Certificati ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Sesto Fiorentino dei Sig.ri [redacted] e [redacted] e dei Comuni di Prato e Calenzano del Sig. [redacted];
- Attestazione Cancelleria Civile del Tribunale;
- Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 159-18 del 17.10.2018;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- Autorizzazione Edilizia n. 1266 del 05.05.1992 (intero complesso);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 143 del 14.03.1996 (intero complesso);
- Concessione Edilizia n. 1481 del 26.06.1997 (unità 3);
- D.I.A. n. 420 con Prot. n. 4142 del 08.04.1998 con allegata relativa planimetria (ultimo titolo per il piano seminterrato - unità 3);
- Permesso di Agibilità del 19.08.1998 (unità 3);
- Concessione Edilizia n. 1586 del 18.11.1998 (unità 2);
- Concessione Edilizia n. 1628 del 17.06.1999 con allegata relativa planimetria (ultimo titolo - unità 2);
- Permesso di Abitabilità del 04.09.2000 (unità 2);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1605 del 06.04.1999 con allegata relativa planimetria (ultimo titolo - unità 1);
- D.I.A. n. 654 con Prot. n. 9066 del 25.07.2000 (unità 3);
- Variante in Corso d'opera con Prot. n. 6307 del 06.06.2001 con allegata relativa planimetria (ultimo titolo per il piano terra - unità 3);
- Certificato di Agibilità del 15.11.2001 (unità 3);
- Concessione Edilizia n. 1559 del 09.07.1998 (unità 3);
- D.I.A. n. 403 con Prot. n. 845 del 24.01.1998;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 1999 (unità 2);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e idrico del 1999 (unità 2);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto tubazione metano per caldaia e impianto per attacchi presa fornelli (unità 3);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 1998 (unità 3);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 2001 (unità 3);
- Atto di Compravendita Rogato Dott. Notaio [redacted] di [redacted] del 10.11.1990 Rep. n. 65919;
- Atto Istitutivo di un Trust Rogato Dott. Notaio [redacted] di [redacted] e [redacted] del 10.02.2012 Rep. n. 58608;
- Sentenza del Tribunale di Firenze n. 438/2021 del 24.02.2021 Rep. n. 1114/2021;
- Sentenza del Tribunale di Firenze n. 669/2021 del 15.03.2021 Rep. n. 1508/2021;
- Ispezioni ipotecarie;
- Stampa delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Relazione privacy;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

- Riepilogo o descrizione finale;
- Sintesi descrittiva per la pubblicità;
- Attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte con allegato le comunicazioni effettuale.

Montevarchi, 12.10.2026

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Geom. Matassini Tommaso

Firmato Da: MATASSINI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2377871ed934d1e8578cfb6ee3b0c590

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009