

**Tribunale di Arezzo**

- Sezione Civile -

Esecuzioni Immobiliari

t r a  
[REDACTED] [REDACTED]  
e  
[REDACTED] s r l

**Giudice dell'Esecuzione: *Dr. Fabrizio Pieschi***

**n ° 2 7 5   a n n o   2 0 1 7   R . G . E .**

Premessa

Relazione

Allegati

maggio 2018



## PREMESSA

Io sottoscritto architetto Tretola Enzo, nato ad Arezzo il 12.03.1968, codice fiscale TRT NZE 68C12 A390G, con studio in Monte San Savino, località Alberoro, via Don Riccardo Aguzzi nc.20n, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Arezzo con il numero 471; il giorno 24.01.2018 ho accettato l'incarico di CTU, quale "esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati" a [REDACTED] srl da [REDACTED] [REDACTED]. I beni pignorati, sono tutti posti nel comune di Castiglion Fiorentino, in località Castroncello nc. 28, 29A e snc, vocabolo "Capannacce" ed in particolare consistono in un complesso edificato e terreni di resede.

## RELAZIONE

Il Giudice affida all'esperto il seguente **incarico**:

**1. 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 nel ventennio 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;*

- La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa, la proprietà risulta accatastata a nome della società ██████████ srl con sede in Roma proprietà 1/1; la proprietà ricade tutta all'interno del comune di Castiglion Fiorentino ed esattamente in località Castroncello vocabolo "Capannacce". Il tutto è censito al catasto del comune di Castiglion Fiorentino in due fogli, **al foglio 90 i terreni individuati alle particelle:**

- 61 seminativo cl. 2, di 118 mq (punto 30 dell'istanza),
- 71 seminativo cl. 2, di 3.584 mq (punto 31 dell'istanza),

**al foglio 103 i terreni individuati alle particelle:**

- 8 area rurale, di 720 mq (punto 28 dell'istanza), particella da accorpate ai fabbricati in quanto resede
- 43 seminativo cl. 2, di 6.894 mq (punto 22 dell'istanza), particella da accorpate ai fabbricati in quanto resede
- 45 pasc. cespug. cl. 2, di 3.050 mq (punto 23 dell'istanza), particella da accorpate ai fabbricati in quanto resede
- 49 bosco misto cl. 1, di 505 mq (punto 24 dell'istanza), particella da accorpate ai fabbricati in quanto resede
- 59 prato cl. 2, di 610 mq (punto 25 dell'istanza), particella da accorpate ai fabbricati in quanto resede



- 77 seminativo cl. 2, di 1.598 mq (punto 26 dell'istanza),
- 79 seminativo cl. 2, di 5.080 mq (punto 27 dell'istanza),
- 81 seminativo cl. 2, di 2.899 mq (punto 29 dell'istanza),
- 105 prato cl. 3, di 435 mq (punto 20 dell'istanza), particella da accorparsi ai fabbricati in quanto resede
- 107 relit. strad., di 1.425 mq (punto 21 dell'istanza), particella da accorparsi ai fabbricati in quanto resede

**al foglio 103 i fabbricati individuati alle particelle:**

- 69 subalterno 1 unità collabente (punto 2 dell'istanza), particella da accatastare come fabbricato esistente, di 44 mq individuata nei rilievi quale edificio 4, la particella è stata dichiarata collabente nel 2011
- tutti gli altri edifici sono individuati dalla particella 7, suddivisa in subalterni
- subalterno 1, nc.28, piano T, C/2 magazzini, Cl. 1, consistenza 83 mq (punto 15 dell'istanza), particella da accorparsi ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 3
- subalterno 2, nc.28, piano T, C/6 stalle, Cl. 1, consistenza 181 mq (punto 16 dell'istanza), particella da accorparsi ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 3
- subalterno 6, nc.29A, piano T, C/2 magazzini, Cl. 1, consistenza 54 mq (punto 17 dell'istanza), particella da accorparsi ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 1
- subalterno 8, piano T-1, A/4 abitazione, Cl. 1, consistenza 4,5 vani (punto 10 dell'istanza), particella da accorparsi ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 2
- subalterno 11, snc, piano T, C/2 magazzini, Cl. 2, consistenza 84 mq (punto 14 dell'istanza), particella da accorparsi ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 2
- subalterni 15, 16 e 17, Bene Comune Non Censibile, area tra i fabbricati 2 e 3 (sub. 15), 1 e 2 (sub. 16), e dietro 1 (sub. 17). Tali subalterni non sono riportati nell'istanza in quanto collegati alle altre particelle



- subalterno 19, piano 1, A/3 abitazione, Cl. 3, consistenza 2 vani (punto 11 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 2
- subalterno 25, piano T-1, A/3 abitazione, Cl. 4, consistenza 12,5 vani (punto 7 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 2
- subalterno 26, piano T, A/3 abitazione, Cl. 4, consistenza 3 vani (punto 3 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 2
- subalterno 27, piano T, C/2 magazzini, Cl. 2, consistenza 15 mq (punto 4 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 3
- subalterno 30, nc.29B, piano T-1, A/4 abitazione, Cl. 2, consistenza 8,5 vani (punto 19 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 1
- subalterno 31, nc.29B, piano S1, C/2 magazzini, Cl. 2, consistenza 18 mq (punto 18 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio 1
- subalterno 32, piano T, unità collabente, (punto 5 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio
- subalterno 33, piano T, unità collabente, (punto 6 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio
- subalterno 34, piano T-1, unità collabente, (punto 8 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio
- subalterno 35, piano 1, unità collabente, (punto 12 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio
- subalterno 36, piano 1, unità collabente, (punto 13 dell'istanza), particella da accorpere ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio



- subalterno 37, piano T-1, unità collabente, (punto 9 dell'istanza), particella da accorpate ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio
- subalterno 38, piano S1-T, unità collabente, (punto 1 dell'istanza), particella da accorpate ai fabbricati, individuata nei rilievi quale parte dell'edificio

la genesi dei subalterni della particella 7 è il seguente:

- primo accatastamento: subalterni da 1 a 7
- secondo accatastamento: soppressione dei subalterni 3, 4 e 5 e creazione dei subalterni da 8 a 11 (subalterni presenti 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10 e 11)
- terzo accatastamento: sono state accatastate le parti ancora al catasto terreni e sono stati creati i subalterni da 12 a 17, di cui 15, 16 e 17 BCNC (subalterni presenti 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17)
- quarto accatastamento: soppressione del subalterno 10 e creazione dei subalterni 18 e 19 (subalterni presenti 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19)
- quinto accatastamento: soppressione del subalterno 13 e creazione dei subalterni 20, 21 e 22 (subalterni presenti 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22)
- sesto accatastamento: soppressione del subalterno 22 e creazione dei subalterni 23 e 24 (subalterni presenti 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23 e 24)
- settimo accatastamento: soppressione del subalterno 18 e creazione dei subalterni 25, 26 e 27 (subalterni presenti 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26 e 27)
- ottavo accatastamento: soppressione del subalterno 14 e della particella 86 (che però continua a permanere nelle carte), creazione dei subalterni 28 e 29 (subalterni presenti 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29)



- nono accatastamento: soppressione del subalterno 7 e creazione dei subalterni 30 e 31 (subalterni presenti 1, 2, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31)

- decimo accatastamento (atto di trasferimento): soppressione dei subalterni 9, 12, 20, 21, 23, 24, 28 e 29 e creazione dei subalterni 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 (subalterni presenti 1, 2, 6, 8, 11, 15, 16, 17, 19, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38)

Catastalmente i beni attualmente si trovano nella stessa situazione di quando sono stati acquistati dall'esecutata

- La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa, le due procedure fatte da soggetti diversi riportano entrambe le 31 particelle di proprietà Medusa:

*2. provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

- Alla presente relazione viene allegata tutta la documentazione catastale relativa all'immobile (visure, estratto di mappa, planimetrie) e gli elaborati relativi alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile. Si allega inoltre il titolo di provenienza: atto di Compravendita stipulato in data 18.07.2011, notaio Casertano Raffaele sede Guidonia Montecelio, registrato a il 19.09.2011 repertorio 66567. Il bene è stato acquistato dalla società "██████████" srl" con sede in Roma, legale rappresentante ██████████

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

- Tutti gli immobili oggetto del pignoramento ricadono in aree Tes, tale zona è assimilata ad una zona urbanistica A, "centro storico" e quindi sono richieste particolari attenzioni nella redazione di progetti di recupero. Sull'area e sugli immobili non risultano altri vincoli che quello sopra riportato di zona urbanistica A

L'immobile risulta libero e si presenta nella forma di un cantiere abbandonato, non è stato ancora preso in carico dall'IVG.

**4.** *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;*

- Gli edifici ed i terreni oggetto di stima non hanno vincoli o oneri di natura condominiale in quanto non è stato costituito nessun condominio e ciascun immobile ricade tutto all'interno di una stessa proprietà.

**5.** *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;*





- Nei beni oggetto di stima non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, usi civili o altro peso. In tempi passati è stata eseguita una modifica al tracciato stradale allontanando la strada agli edifici, per questo motivo compongono la proprietà una serie di particelle definite "relitto stradale".

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

*a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*

*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:*

- *le iscrizioni;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali;*
- *Le formalità esistenti per i beni esegutati sono le seguenti:*
- **atto di compravendita in data 18.07.2011**, rep. 66567 notaio Raffaele Casertano, registrato a Tivoli in data 04.08.2011 al n. 4052 serie 1T. La società [REDACTED] spa ha ceduto il compromesso con il quale aveva acquisito i beni in oggetto alla cifra di € 1.800.000,00 alla società [REDACTED] srl per la cifra di € 4.050.000,00.



- **decreto ingiuntivo n.10515/2017, R.G. n.11332/2017**, reso dal Tribunale di Roma in data 30.04.2017. Il decreto in data 02.11.2017 è divenuto definitivamente esecutivo, l'azione è stata promossa dall'architetto [REDACTED] per un importo pari ad € 11.868,74.

- **Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo**, eseguito in data 17.07.2017 sui beni oggetto del presente, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15.09.2017 al numero 9854.

Il costo della cancellazione delle iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli è di circa € 500,00, che saranno corrisposte al momento dell'acquisto.

*7. descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; 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.);*

- I beni immobili oggetto del pignoramento sono un complesso agrario con varie destinazioni, funzionale alla conduzione di una fattoria. Il complesso è posto nel comune di Castiglion Fiorentino, in località Castroncello nc. 28, 29A e snc, vocabolo "Capannacce", gli edifici del complesso sono stati oggetto di pratica edilizia di ristrutturazione in tale pratica il complesso è stato suddiviso in 5 porzioni nella descrizione si fa riferimento a tale suddivisione:

**edificio 1**, si suddivide in tre livelli così organizzati: una rampa carrabile conduce alle cantine, coperte con volta a botte, per una superficie netta di 240 mq. A lato della rampa di accesso alle cantine vi sono 2 magazzini di complessivi 17 mq, un tunnel collega le cantine all'edificio 2. A piano terra sono collocati i magazzini per lo scarico e lo



stoccaggio dei prodotti agricoli e per il ricovero dei mezzi per una superficie netta di 430 mq. A questo livello, a lato della rampa di accesso alle cantine si trovano quattro ripostigli per complessivi 30 mq, sempre a piano terra si trovano anche: una scala di accesso al piano primo, una tettoia di 82 mq ed il piano terra di un abitazione composta di soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due locali accessori. L'abitazione si estende anche al piano primo dove sono collocati due camere un bagno e la terrazza; il totale della superficie netta di questa abitazione è di 140 mq. Una scala conduce dal piano terra al piano primo dove sono collocati ulteriori magazzini per altri 182 mq. Quindi in totale l'edificio 1 ha una superficie complessiva di 1.121 mq. L'edificio non ha subito interventi e risulta conforme a quanto riportato come stato attuale nei disegni del progetto di ristrutturazione. La struttura portante è di tipo tradizionale: muri in mattoni e pietra portanti, coperture in travi e correnti di legno con piano di cotto e tegole superiori. Il solaio del piano interrato è una volta a botte di tipo tradizionale, i solai intermedi tra il piano terra e primo sono stati rifatti in latero cemento intonacati o in tavolato di legno. Le pareti interne ed esterne sono intonacate, gli infissi sono in legno, ma in genere non sono più presenti, i pavimenti sono in piano di cotto. Non sono presenti impianti elettrici o di riscaldamento.

**edificio 2**, si suddivide in tre livelli così organizzati: il piano terra è organizzato con magazzini, uffici e locali residenziali, l'edificio è un rettangolo di 16,56 x 70,48, pianta che si ripete a piano primo con le stesse destinazioni. L'edificio 2, quindi ha una superficie complessiva coperta di 2.335 mq, con un portico di 22 mq ed una soffitta che ricopre parte dei locali abitabili per una superficie di 119 mq

L'edificio ha subito solo interventi di stonacatura parziale delle pareti, ma risulta conforme a quanto riportato come stato attuale nei disegni del progetto di ristrutturazione. La struttura portante è di tipo tradizionale: muri in mattoni e pietra portanti, coperture in travi e correnti di legno con piano di cotto e tegole superiori. I solai intermedi tra il piano terra e primo sono stati rifatti in tavolato di legno con pilastri



in struttura metallica e travi con longherine, gli altri solai sono in voltine di cotto e longherine. Gli infissi sono in legno, ma in genere non sono più presenti, i pavimenti sono in piano di cotto. Non sono presenti impianti elettrici o di riscaldamento.

**edificio 3**, l'edificio è su un unico livello, al suo interno si trovano solo magazzini, è formato da due rettangoli di 50,6 x 7,0 e 20,7 x 6,0 per un totale di 476 mq. È l'edificio che ha subito i maggiori interventi di demolizione, al suo esterno sono ancora presenti le impalcature del cantiere, ma risulta conforme a quanto riportato come stato attuale nei disegni del progetto di ristrutturazione. La struttura portante è di tipo tradizionale: muri in mattoni e pietra portanti, non è stata intaccata, sono stati asportati gli intonaci, i pavimenti ed il vespaio areato di calpestio. la copertura è rimasta intatta ed è formata da travi e correnti di legno con piano di cotto e tegole superiori. Gli infissi sono in legno, ma in genere non sono più presenti, non sono presenti impianti elettrici o di riscaldamento.

**edifici 4 e 5**, si tratta di due piccoli edifici staccati dal complesso, entrambi su di un unico livello, entrambi con tetto a capanna, entrambi fortemente compromessi e non interessati da alcun intervento, forze oggetto di demolizioni. Hanno la forma di due rettangoli di 6,7 x 6,5 e 10,0 x 6,5 per un totale di 110 mq. La struttura portante è in muratura di mattoni, la copertura è formata da travi e correnti di legno con piano di cotto e tegole superiori. Gli infissi sono in legno, ma in genere non sono più presenti, non sono presenti impianti elettrici o di riscaldamento.

**resede**, è l'area che racchiude gli edifici attualmente incolta ed in stato di abbandono, l'area ha una forma triangolare ed un'estensione di 3,5 ettari. È circondata su due lati da strade e sul terzo da campi. La proprietà confina su due lati con le viabilità e sull'altro lato con le proprietà Blakely e Bonifiche Ferraresi



**8.** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

- *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

- *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;*

- La descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento. Si precisa che le parti comuni non sono riportate nel pignoramento in quanto: o bene comune non censibile o contenute all'interno delle singole particelle.

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

- Dall'esame delle planimetrie catastali non risultano difformità rispetto allo stato di fatto che impongano un aggiornamento dell'accatastamento dell'immobile. Le particelle sono le stesse dell'atto di acquisto, non è però chiaro perché alcune siano considerate "collabenti" ed altre con reddito se sono tutte nella stessa situazione

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

- il vigente strumento urbanistico del comune di Castiglion Fiorentino, pone tutti gli immobili oggetto del pignoramento ricadono in area Tes: "art.38 TES – Edifici/complessi specialistici di interesse storico - architettonico", sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti interventi di: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed



incremento del numero di unità abitative, nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima stabilita dal presente Regolamento; - restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 7 delle presenti NTA, che non comporti la modifica dei prospetti principali, realizzazione di balconi, terrazze anche a tasca ed abbaini. Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto a caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio o della cortina edilizia di riferimento. Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali. Gli interventi sopra indicati eccedenti la categoria del restauro, sono consentiti nel rispetto delle presenti prescrizioni: - mantenimento di allineamenti, profili, linee di gronda degli immobili adiacenti ed articolazione dei prospetti sugli spazi pubblici; - divieto di realizzazione di cantine, autorimesse pertinenziali ed altri locali interrati; - mantenimento di cortili, giardini e spazi aperti.

Previa approvazione di specifico Piano di Recupero e fermo restando le limitazioni espresse nell'ambito del presente articolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 4 della L.R. Toscana n. 65/2014, nel rispetto di tutte le condizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA; - ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 1 della L.R. Toscana n. 65/2014, di edifici in avanzato stato di degrado e non presenti al catasto Lorenese; - ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lett. h, punto 2, sui manufatti incongrui legittimamente realizzati, senza cambio di destinazione d'uso. Tale disposizione è applicabile anche ai manufatti "di recente costruzione" e privi di valore storico e documentale inseriti all'interno delle schede degli edifici di valore storico documentale, qualora sia dimostrata la non interferenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia delle invariati e del valore storico documentale e paesaggistico del complesso. Tale intervento presuppone la ricostruzione nella medesima area di sedime originaria del manufatto. Tuttavia, nell'ambito del piano di Recupero potrà essere autorizzata una diversa collocazione del manufatto, laddove sia adeguatamente dimostrato nell'ambito degli elaborati progettuali che tale diversa collocazione risulti meno interferente con la salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici del complesso. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non possono comportare cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie: a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi, con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza; b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso; c. commerciale della grande distribuzione.



Si precisa che è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica e che sarà prodotto non appena rilasciato dall'amministrazione comunale.

*11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- L'immobile è stato costruito in epoca storica (periodo antecedente la bonifica della Valdichiana) e sicuramente in epoca antecedente il 1967, successivamente è stata richiesta una Autorizzazione per il recupero del complesso e la sua trasformazione in un residence residenziale composto di circa 50 unità: Permesso di Costruire n.111/2007 del 28.05.2007. In epoca successiva sono state richieste variazioni al primo titolo rilasciate dal comune di Castiglion Fiorentino con: Permesso di Costruire n.10/2011 del 23.02.2011 e successiva Variante con Permesso di Costruire n.05/2015 del 07.03.2015. Quindi l'ultimo titolo valido sugli edifici che compongono il complesso è il Permesso di Costruire n.05/2015, del quale è stato inviato l'inizio dei lavori in data



11.03.2015, quindi il titolo è scaduto il 10.03.2018. Il progetto di recupero si compone di uno stato di rilievo che riporta esattamente la situazione attuale degli edifici, dividendoli in 5 complessi, numerazione da me ripresa nella descrizione dell'immobile. Dal sopralluogo e dalle verifiche in luogo ho potuto constatare l'esattezza di quanto riportato negli elaborati. Comunque essendo i vari titoli tutti scaduti ed essendo stati eseguiti solo interventi di parziale demolizione dei pavimenti e degli intonaci la situazione attuale degli immobili risulta regolare; i titoli sono scaduti senza che vi sia stato un seguito, la consistenza degli edifici non risulta modificata, pertanto è sufficiente una sanatoria per le opere di demolizione eseguite (€ 1.000,00 di sanzione) per riallineare le strutture con le opere eseguite.

**12. 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;

- Gli edifici risultano liberi, non vi sono tracce di occupazione e comunque non possono essere abitati nello stato in cui si trovano.

I terreni che costituiscono il resede risultano in stato di abbandono.

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





*(non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

- La proprietà risulta intestata ad una società

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

- Non pertinente nella fattispecie in oggetto in quanto il bene risulta libero ed intestato ad una società.

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

- Gli impianti non sono presenti sugli edifici trattandosi di immobili realizzati in epoca storica e mai stati oggetto di interventi di riqualificazione.

Il progetto di recupero prevedeva la dotazione del complesso di tutti i servizi di rete.

**16.** *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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti,*



*l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);*

- I beni pignorati vengono mantenuti per la loro natura in un unico lotto.

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

*Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile 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;*

- Il complesso immobiliare è stato realizzato in epoca storica e verrà valutato nel suo complesso con un valore di base come volume da recuperare.



Valore degli immobili:

**edificio 1**, superfici commerciali:

cantine, superficie netta di 240 mq  
magazzini di complessivi 17 mq  
piano terra con destinazione magazzini superficie netta di 430 mq  
quattro ripostigli per complessivi 30 mq  
una tettoia di 82 mq  
un'abitazione della superficie netta di 140 mq  
piano primo con destinazione magazzini di 182 mq  
superficie complessiva totale **1.121 mq**

Valore €/mq del solo volume recuperabile pari a 400,00 €/mq.

1.121 mq x 400,00 €/mq = **€ 448.400,00**

**edificio 2**, superfici commerciali:

piano terra e primo con magazzini, uffici e locali residenziali,  
per una superficie complessiva coperta di 2.335 mq,  
portico di 22 mq  
soffitta di superficie pari a di 119 mq  
superficie complessiva totale **2.400 mq**

Valore €/mq del solo volume recuperabile pari a 400,00 €/mq.

2.400 mq x 400,00 €/mq = **€ 960.000,00**

**edificio 3**, superfici commerciali:

magazzini, per un totale di **476 mq**

Valore €/mq del solo volume recuperabile pari a 400,00 €/mq.

476 mq x 400,00 €/mq = **€ 190.400,00**

**edifici 4 e 5**, superfici commerciali:

due piccoli edifici, per un totale di **110 mq**

Valore €/mq del solo volume recuperabile pari a 400,00 €/mq.

110 mq x 400,00 €/mq = **€ 44.000,00**



**resede**, superficie considerato con un valore medio:

totale area **3,5 ettari**

Valore €/ettaro considerato come agricolo pari a 20.000,00 €/mq.

3,5 ettari x 20.000,00 €/ha = **€ 70.000,00**

**valore normale beni stimati** **€ 1.712.800,00**

a detrarre oneri sanatorie e cancellazioni - € 2.500,00

Sconto pari al 12,3% per vendita all'asta - € 210.300,00

**valore base d'asta** **€ 1.500.000,00**

**18. se l'immobile è pignorato solo pro quota:**

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



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

- Non è in parte ma in piena proprietà.

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

- Non è il caso in esame.



Architetto Tretola Enzo

Allegati:

- 1) Estratto di mappa e planimetria Catastale
- 2) Elaborati di stato autorizzato e copia dei titoli edilizi
- 3) Titolo di Provenienza

