

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare 53/2021 R.E.

Intrum Italy spa / 

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Abitazione – Capolona

Gennaio 2023



Marco Magrini

Architetto

0. Premessa.....	3
1. Verifica completezza documentazione art. 567 c.p.c.....	3
1.1. Acquisizione.....	3
1.1.1. Trasferimenti antecedenti il 16.11.2005.....	3
1.1.2. Trasferimenti successivi al 16.11.2005.....	4
2. Planimetrie ed atto provenienza.....	5
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
4. Vincoli ed oneri condominiali.....	5
5. Diritti demaniali o usi civici.....	5
6. Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente.....	6
7. Descrizione dell'immobile.....	7
7.1. Descrizione della zona.....	7
7.2. Descrizione dell'edificio.....	7
7.3. L'alloggio.....	9
7.4. Il posto auto.....	12
7.5. Rappresentazione catastale.....	12
8. Conformità alla descrizione.....	12
9. Variazioni catastali.....	12
10. Strumento urbanistico comunale.....	13
10.1. Il vincolo ferroviario.....	13
11. Legittimità edilizia.....	14
11.1. Titoli edilizi.....	14
11.1.1. 38/1953 - Licenza edilizia.....	14
11.1.2. 63/1955 - Licenza edilizia.....	14
11.1.3. 1983 - Concessione edilizia.....	14
11.1.4. 63/1985 - Concessione edilizia.....	14
11.1.5. 1986 - Concessione edilizia.....	14
11.1.6. 1993 - Art. 26 L. 47/85.....	14
11.1.7. 1994 - Autorizzazione.....	14
11.1.8. 63/1995 - Concessione edilizia.....	14
11.1.9. 53/1997 - Concessione edilizia.....	14
11.1.10. 2004 - DIA - Ristrutturazione.....	15
11.1.11. 2004 - DIA - Variante.....	15
11.1.12. 2007 - DIA - Variante.....	15
11.1.13. 2008 - Abitabilità.....	15
11.2. Conformità.....	15
12. Possesso del bene.....	16
13. Convenzioni matrimoniali.....	16
14. Occupazione dell'alloggio.....	16
15. Certificazione impianti.....	16
16. Suddivisione in lotti.....	16
17. Valore degli immobili.....	17
18. Pignoramento pro-quota.....	18
19. Diritto pignorato.....	18
20. Immobili abusivi.....	18



Marco Magrini

Architetto

0. Premessa

La relazione fu originariamente depositata nell'Agosto 2022.

All'udienza del 18.01.2023 il giudice ha chiesto al sottoscritto di integrare la relazione con:

- la stima delle quote di ciascuno dei comproprietari;
- un approfondimento in ordine alla comoda divisibilità dell'immobile.

L'integrazione è richiesta in quanto il giudice ha ritenuto che il bene sia stato acquisito (31.03.2010) in comunione dei beni considerato che il decreto di separazione consensuale è stato emesso il giorno successivo (01.04.2010).

La sequenza temporale degli atti era già stata segnalata nella relazione dell'Agosto 2022.

1. Verifica completezza documentazione art. 567 c.p.c.

"Il CTU 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 a quelli emergenti dai 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 (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;"

1.1. Acquisizione

1.1.1. Trasferimenti antecedenti il 16.11.2005

Prima del 16.11.2005 i beni erano descritti nel modo che segue:

Catasto Fabbricati
Comune di Capolona
Via Vittorio Veneto

F	Part	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup.	Rend.
18	314	1	C/3	4	66 mq		£316
18	314	2	A/3	2	7,5 vani		£632

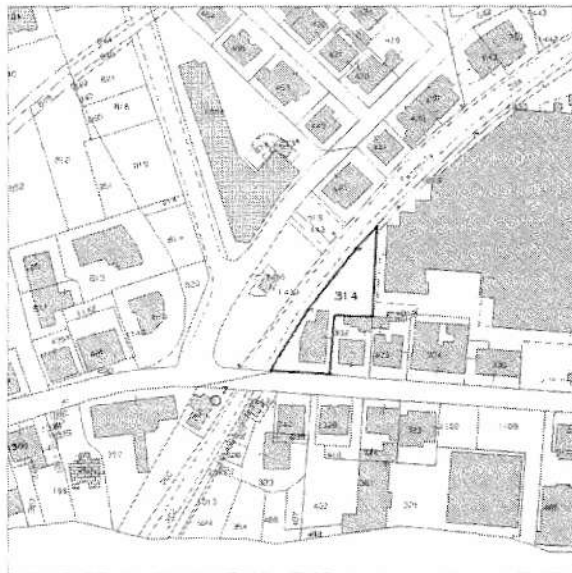
I beni pervennero a [redacted] con atto del Notaio Pieralberto Suzzi del 16.06.1973, rep. 8619, con il quale la madre A [redacted] donava l'intero immobile con le pertinenze al figlio.

Alla morte di C [redacted] avvenuta il 03.09.1984, i beni furono trasferiti ai figli G [redacted] e [redacted] ed alla moglie [redacted] in ragione di 1/3 di proprietà ciascuno, con successione presentata all'Ufficio del Registro di Arezzo il 01.03.1985 al num. 8518, vol. 559.

La successione fu accettata con atto a rogito del Notaio Tuccari Michele del 25.01.2006, rep. 34673.

Alla morte di M [redacted] avvenuta il 03.01.1996, la quota di proprietà fu suddivisa tra i figli [redacted] e [redacted] la successione fu presentata all'Ufficio del Registro di Arezzo il 07.10.1996, n. 87-vol. 700. La trascrizione contiene errori nelle quote di proprietà (33.033/100 anziché 33.333/100).

La successione fu accettata con atto a rogito del Notaio Tuccari Michele del 25.01.2006, rep. 34673. Nella relativa trascrizione la quota di proprietà di 1/3 viene correttamente trasferita ai figli che ne acquisiscono 1/6 ciascuno, con la conseguenza che i figli [redacted] e [redacted] andavano a detenere la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.



Marco Magrini Architetto

1.1.2. Trasferimenti successivi al 16.11.2005

Con la variazione catastale del 16.11.2005, prot. AR0119559 i beni acquisirono l'attuale descrizione catastale.

I beni descritti nel modo seguente:

Catasto Fabbricati

Comune di Capolona

Via Vittorio Veneto 54/B

F	Part	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup.	Rend.
18	314	5	A/3	2	2,5 vani	42 mq	111,43
18	314	13	C/6	2	13 mq	13 mq	37,60

comprensivi dei BCNC descritti ai subalterni 8 e 9, sono stati trasferiti con gli atti che seguono.

Con atto a rogito del Notaio Tuccari Michele del 25.01.2006, rep. 34674, Fili Marco acquisì i beni da [redacted] e [redacted].

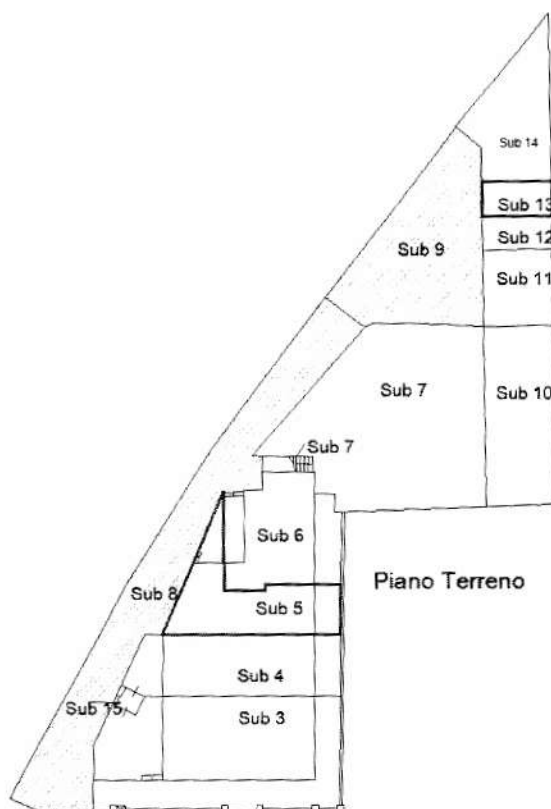
Con atto a rogito del Notaio Bucciarelli Ducci Paolo del 31.03.2010, rep. 57222, [redacted] acquisì i beni pignorati da [redacted].

Nell'immagine a fianco i beni in proprietà esclusiva sono evidenziati con le polilinee di colore rosso ed i beni a comune con la campitura di colore giallo.

Al momento dell'atto di acquisto (31.03.2010) la sig.ra [redacted] dichiarò di essere "legalmente separata". Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che il provvedimento di omologa della separazione sia stato emesso il giorno successivo (01.04.2010).

All'udienza del 18.01.2023 il giudice ha ritenuto che il bene sia stato acquisito in comunione dei beni. L'ex coniuge della sig.ra [redacted]

La trascrizione dell'atto di acquisto dei beni, oggi pignorati, non è stata fatta a favore dell'ex coniuge.



Marco Magrini

Architetto

2. Planimetrie ed atto provenienza

"Il CTU integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato,"

Sono state acquisite le planimetrie catastali ed i titoli autorizzativi edilizi.

E' stato acquisito l'atto di provenienza e cioè:

- atto Notaio Paolo Bucciarelli Ducci del 31.03.2010, rep. 57222.

3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

"Il CTU rediga 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, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità"

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli,

- 1038/2010 – Ipoteca volontaria – Part. 1038 del 01.04.2010**

Atto rogito Notaio Paolo Bucciarelli Ducci del 31.03.2010, rep. 57223.

TOTALE € 200.000,00

CAPITALE € 100.000,00

FAVORE	[REDACTED]					Proprietà per 1/1
CONTRO	[REDACTED]					Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Capolona	F. 18	Part. 314	Sub. 5,13	
			F. 18	Part. 314	Sub. 8,9 (BCNC)	

- 4647/2021 - Verbale di pignoramento immobili – Part. 4647 del 14.04.2021**

verbale di pignoramento dell'UNEP-Tribunale di Arezzo n. 338 del 04/03/2021.

FAVORE	[REDACTED]					Proprietà per 1/1
CONTRO	[REDACTED]					Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Capolona	F. 18	Part. 314	Sub. 5,13	
			F. 18	Part. 314	Sub. 8,9 (BCNC)	

I pesi giuridici sono iscritti/trascritti, per l'intera proprietà, a carico della proprietaria che acquisì i beni; nelle formalità non compare l'ex-coniuge che detiene la quota di 1/2 dei beni (*cf. par. 0-Premessa*).

4. Vincoli ed oneri condominiali

"Il CTU 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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Per gli immobili pignorati non è costituito condominio.

5. Diritti demaniali o usi civici

"Il CTU 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."

I beni non sono soggetti a diritti demaniali, servitù o usi civici.



Marco Magrini Architetto

6. Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

"Il CTU 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 diffomità urbanistico-catastali."

Non è stata rilevata la formale presenza di vincoli ed oneri, eccezion fatta per quelli iscritti e/o trascritti.

La conformità urbanistico-catastale è trattata in altro paragrafo.

Per le cancellazioni:

- di ognuna delle ipoteche volontarie occorre il pagamento della tassa ipotecaria nella misura fissa di € 35,00;
- di ognuno dei decreti ingiuntivi il pagamento di:
 - a. imposta ipotecaria nella misura dello 0,50 % del capitale, riferito ai punti n. 12 e 13 della Tariffa allegata al D.Lgs. 347/1990; ➔
 - b. € 59,00 per imposta di bollo
 - c. € 35,00 per tassa ipotecaria
- di ognuno dei pignoramenti occorre il pagamento di:
 - a. € 200,00 per imposta ipotecaria
 - b. € 59,00 per imposta di bollo
 - c. € 35,00 per tassa ipotecaria



7. Descrizione dell'immobile

"Il CTU **descrive l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.).

Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati."

7.1. Descrizione della zona

L'edificio del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate è posto nel Comune di Capolona, in Via Vittorio Veneto.

La zona è collegata in maniera efficiente con la strada casentinese, che partendo da Arezzo corre lungo tutta la valle del Casentino, e con la ferrovia Arezzo-Pratovecchio-Stia, la cui stazione è posta di fronte all'edificio.



Il resede dell'edificio confina con il resede del Calzaturificio Soldini, anche se è prossimo ad una zona residenziale.

La strada antistante l'edificio costituisce uno degli accessi diretti dalla strada casentinese ad una vasta zona dell'abitato di Capolona.

In prossimità del fabbricato scorre il fiume Arno che, in quella zona, è profondamente incassato nelle sponde.

7.2. Descrizione dell'edificio

L'edificio è posto lungo Via Vittorio Veneto, a fianco del passaggio a livello della ferrovia che conduce da Arezzo a Pratovecchio-Stia.

La costruzione del corpo di fabbrica principale risale agli anni '50 del secolo scorso; poco dopo fu realizzato l'ampliamento del piano terra posto sul retro dell'edificio.

L'immobile ha subito alcuni rimaneggiamenti legati alla presenza di locali artigianali a piano terra, fino alla ristrutturazione complessiva le cui opere furono avviate nel 2004 e concluse nel 2008. Quest'ultimo intervento ha portato alla realizzazione di 5 unità abitative, di cui 4 di modeste dimensioni che occupano tutto il piano terra ed una più consistente che occupa il piano primo. Il corredo delle unità abitative è costituito da alcuni posti auto esterni e da modeste porzioni di resede adiacenti gli appartamenti; l'unità posta al primo piano ha una dotazione di spazi esterni più consistente.



Marco Magrini Architetto



L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.

La copertura del corpo di fabbrica principale, disposto su due livelli, è a falde con manto in tegole e coppi, mentre il corpo retrostante, disposto su di un solo livello, è orizzontale con finitura superficiale a terrazza; la terrazza è pertinenza dell'appartamento posto al primo piano.

Il fabbricato è collegato alle reti dei servizi dell'elettricità, dell'acquedotto, della fognatura, del gas metano, della telefonia.

Allo stato attuale le condizioni di manutenzione sono buone, anche se l'edificio presenta evidenti segni di umidità, nelle murature perimetrali del piano terra, che risale per capillarità; la diffusione dell'umidità rende verosimile la mancanza di una barriera antiumido.

Il resede lungo la strada è delimitato da muretti sormontati da recinzione metallica, lungo la ferrovia è delimitato da una recinzione in pannelli forati di calcestruzzo, mentre sul confine con la proprietà limitrofa è recintato con rete a maglia sciolta.

Il vialetto condominiale lungo la ferrovia, che conduce ai posti auto, è pavimentato per il tratto antistante l'edificio con blocchetti di calcestruzzo ed è inghiaiato nella parte antistante i posti auto.

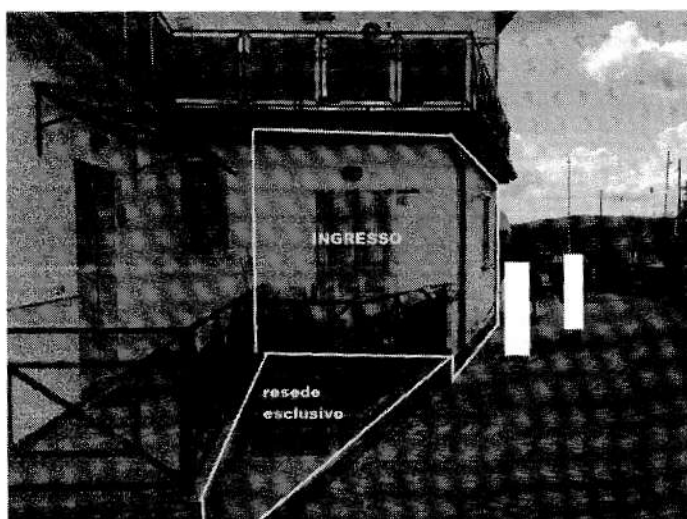


7.3. L'alloggio

L'alloggio è costituito da due locali, un bagno ed un disimpegno ed è posto al piano terra del corpo posto sul retro.

Il primo locale è destinato ad ingresso-soggiorno-cucina; il piccolo corridoio disimpegna il bagno, privo di finestra, e la camera.

L'accesso avviene da un piccolo resede pavimentato adiacente al vialetto condominiale; fa parte dell'unità abitativa anche un altro piccolo resede adiacente la camera. L'accesso a ques'ultimo resede avviene dal resede della proprietà adiacente, in quanto l'apertura esterna della camera è una finestra.



L'alloggio è collegato alle reti dell'acquedotto, della fognatura, dell'energia elettrica, ma non è collegato alla rete del gas e della telefonia.

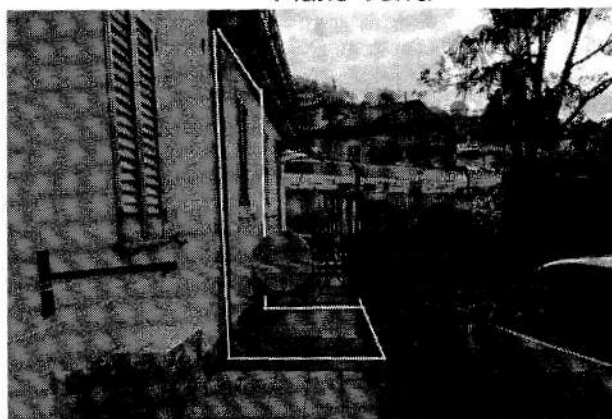
La climatizzazione avviene con una pompa di calore, la cui unità esterna è collocata sul resede sul retro, e con una stufa a pellet installata nel soggiorno con la canna fumaria che esce in facciata; l'uscita dei fumi in facciata deve essere evitata con l'eliminazione della canna fumaria o con il prolungamento della stessa fino alla copertura; il prolungamento dovrebbe avvenire sulle parti condominiali.

I fornelli della cucina ed il boiler dell'acqua calda sanitaria sono alimentati ad energia elettrica.

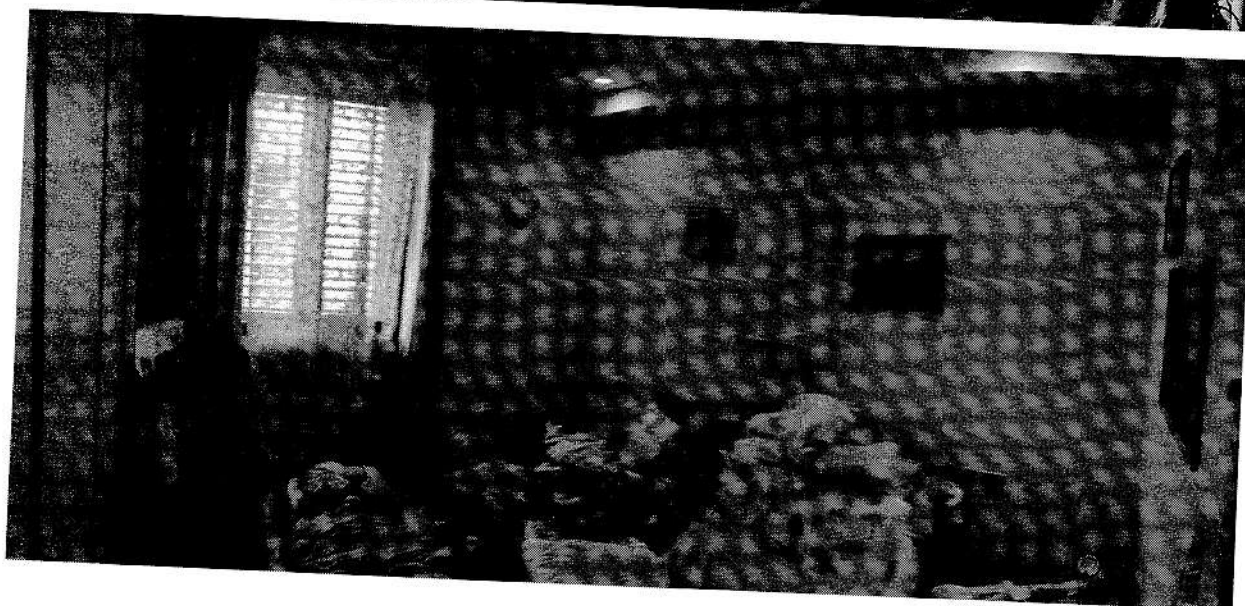
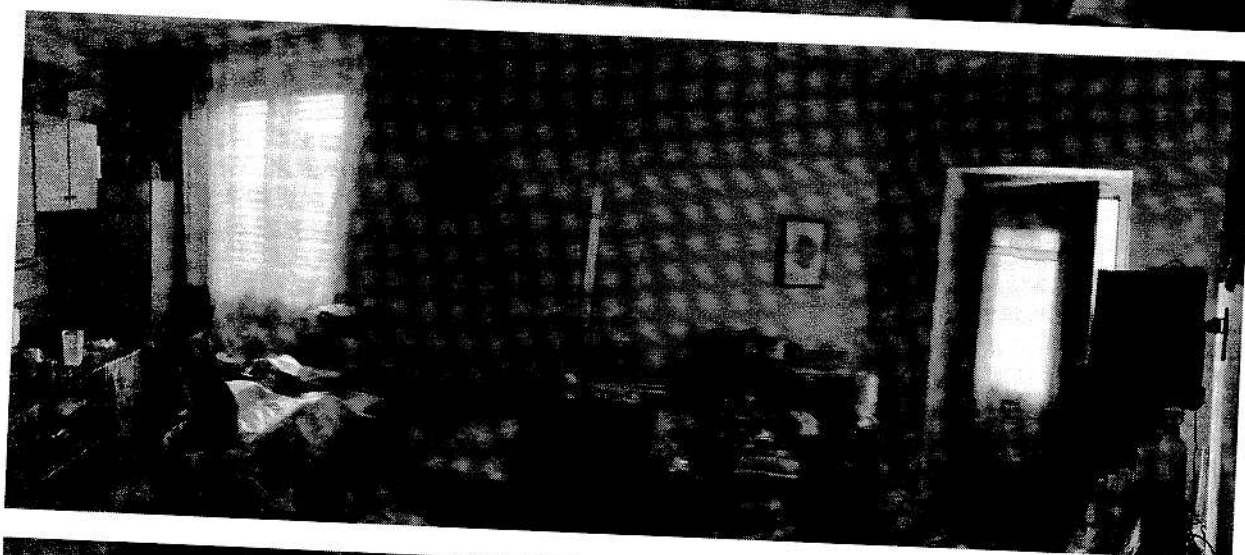
L'appartamento è comunque dotato di termosifoni che attualmente non sono utilizzati.



Piano Terra

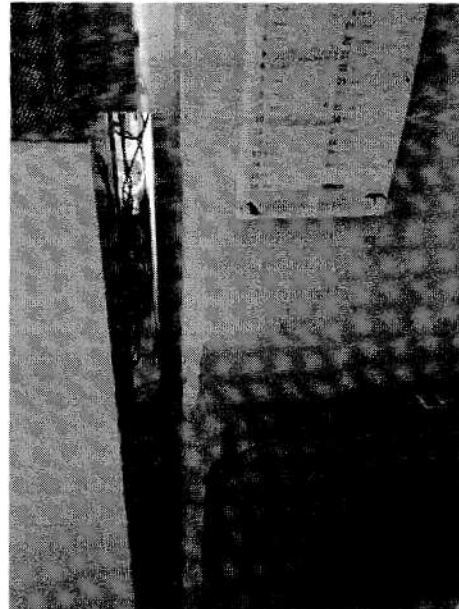
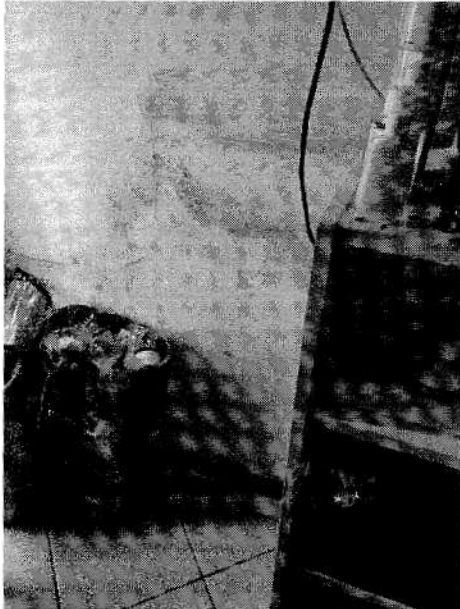


Marco Magrini
Architetto

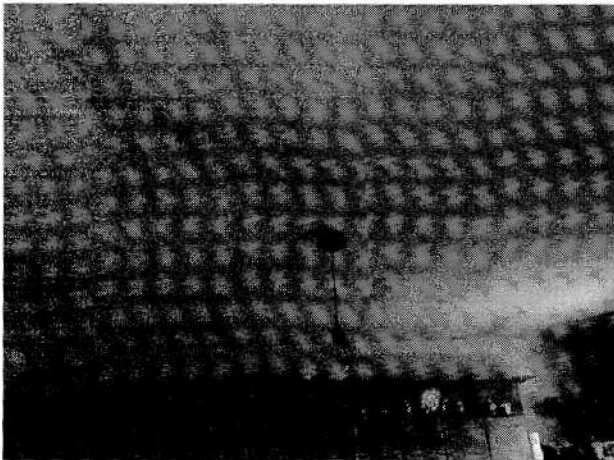


Marco Magrini Architetto

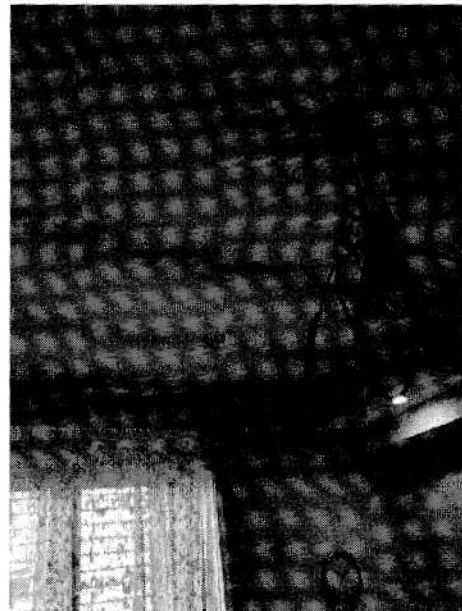
L'alloggio presenta evidenti tracce di umidità di risalita capillare sulle murature; alcune porzioni di muratura sono interessate dal fenomeno per un tratto di circa 60 cm a partire dal pavimento. Il fenomeno è sintomo dell'assenza di una barriera antiumido.



I soffitti dell'appartamento sono invece oggetto di fenomeni di condensa che hanno provocato muffe, più consistenti nella zona dei travetti in cemento. La situazione discende dalla scarsa coibenza termica del solaio di copertura dell'alloggio che corrisponde al pavimento del lastrico solare annesso all'appartamento del primo piano.



soggiorno



camera



Marco Magrini

Architetto

7.4. Il posto auto

Il posto auto è collocato al termine del vialetto carrabile che sbarca sulla strada comunale in prossimità del passaggio a livello.

Il vialetto è pavimentato in blocchetti di calcestruzzo nel tratto antistante l'edificio, mentre è inghiaiato nello spazio di manovra dei veicoli prossimo alla zona di parcheggio.

Il posto auto è inghiaiato ed ha una superficie di 13 mq.



7.5. Rappresentazione catastale

Gli immobili pignorati sono descritti nel modo che segue.

Catasto Fabbricati

Comune di Capolona

Via Vittorio Veneto 54/B

F	Part	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup.	Rend.
18	314	5	A/3	2	2,5 vani	42 mq	111,43
18	314	13	C/6	2	13 mq	13 mq	37,60

e sono intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietaria

Alle unità anzidette sono associati anche i resedi condominiali, comuni a tutte le unità che costituiscono il complesso edilizio, descritti come segue.

Catasto Fabbricati

Comune di Capolona

Via Vittorio Veneto 54

F	Part	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup.	Rend.
18	314	8	BCNC				
18	314	9	BCNC				

I beni non sono correttamente intestati in quanto acquisiti in regime di comunione legale dei beni (cfr par. 0-Premessa).

8. Conformità alla descrizione

"Il CTU accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato."

I dati inseriti nel pignoramento identificavano correttamente i beni pignorati.

9. Variazioni catastali

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

Gli immobili sono correttamente rappresentati al catasto fabbricati.

I beni non sono correttamente intestati in quanto acquisiti in regime di comunione legale dei beni (cfr par. 0-Premessa).



10. Strumento urbanistico comunale

"Il CTU indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica."

Il Comune di Capolona è dotato di Regolamento Urbanistico.

Nell'immagine a fianco è stata sovrapposta la sagoma della particella catastale con la tavola dello strumento urbanistico, con tutti i limiti e le tolleranze che tale operazione comporta.

E' comunque evidente che il corpo dell'edificio ricade all'interno dell'area B3 a prevalente destinazione residenziale.

Deve invece essere considerato che:

- parte del resede antistante l'edificio è stato occupato dalla strada pubblica;
- l'area destinata a "linea ferroviaria", giunge fino a lambire lo spigolo dell'edificio; su tale zona è realizzato la prima parte del corsello che conduce ai posti auto;
- tutti i posti auto sono classificati come D5 a prevalente destinazione industriale.

Le previsioni dello strumento urbanistico stridono con l'effettiva destinazione delle aree pertinenti del fabbricato.

Il Comune di Capolona ha in corso la procedura di approvazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale con il Comune di Subbiano; sul quadro programmatico delineato da tale strumento dovrà essere progettato il Piano Operativo, che sostituirà l'attuale Regolamento Urbanistico.

Durante tali fasi è opportuno che i proprietari del fabbricato intervengano con gli strumenti di partecipazione per chiedere di allineare le previsioni urbanistiche con l'effettiva destinazione delle aree scoperte.

10.1. Il vincolo ferroviario

L'area è sottoposta a vincolo ferroviario imposto dall'art. 49 del DPR 753 del 11.07.1980 che impone il divieto di "...costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia."

La distanza minima del DM 753/80 può essere derogata, ai sensi dell'art. 60 del DM stesso, su parere conforme dell'ente gestore della linea ferroviaria.



Marco Magrini

Architetto

11. Legittimità edilizia

"Il CTU 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 somme già corrisposte o da corrispondere."

L'impianto dei fabbricati è di remota costruzione e comunque antecedente al 01.09.1967.

Presso gli archivi comunali sono stati rintracciati i fascicoli relativi agli interventi di seguito descritti.

Ai fini di un corretto inquadramento delle opere strutturali occorre ricordare che il Comune di Capolona è stato classificato come "zona sismica" con il DM 19.03.1982.

11.1. Titoli edilizi

11.1.1. 38/1953 - Licenza edilizia

Il corpo di fabbrica principale fu autorizzato con la licenza edilizia n. 38 del 10.12.1953.

L'edificio fu reso abitabile il 22.01.1955.

11.1.2. 63/1955 - Licenza edilizia

Con la licenza edilizia 63 del Con DIA del 14.09.1955 fu autorizzata la realizzazione di un magazzino posto sul retro dell'edificio.

11.1.3. 1983 - Concessione edilizia

Con la concessione edilizia rilasciata il 22.11.1983 fu autorizzato il cambio di destinazione da magazzino a laboratorio del corpo di fabbrica posto sul retro.

11.1.4. 63/1985 - Concessione edilizia

Con la concessione edilizia 63 del 22.11.1985 fu autorizzata la modifica della copertura del magazzino posto sul retro che fu realizzata in piano.

11.1.5. 1986 - Concessione edilizia

Con la concessione edilizia del 23.01.1987 fu autorizzata la modifica della copertura della porzione di magazzino realizzata nella zona fronte stante la ferrovia.

La porzione di edificio, non autorizzata in precedenza, fu valutata come realizzata nei primi anni '60 del secolo scorso quando ancora non era obbligatoria la licenza edilizia in tutto il Comune di Capolona, per gli effetti dell'art. 31 della L. 1150/42 vigente all'epoca.

E' allegato deposito n. 7950 del 09.12.1986 al Genio Civile di Arezzo.

Le opere non saranno realizzate come documentato nelle foto allegate alla pratica del 1995.

11.1.6. 1993 - Art. 26 L. 47/85

Con la pratica del 26.01.1993, presentata ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, fu realizzato un bagno all'interno del laboratorio oggetto del cambio d'uso del 1983.

Per il laboratorio fu richiesta agibilità il 10.02.1993.

11.1.7. 1994 - Autorizzazione

Con l'autorizzazione del 24.02.1994 fu autorizzata la demolizione della recinzione fronte stante la strada e la sua sostituzione con un cancello carrabile ed alcune fioriere.

Le opere non saranno eseguite.

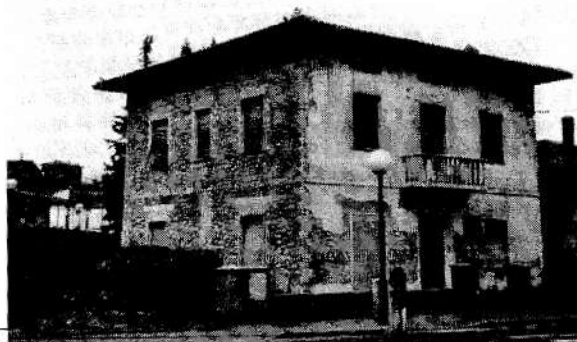
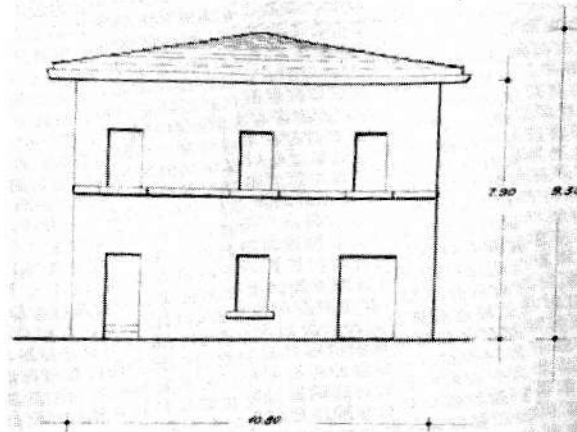
11.1.8. 63/1995 - Concessione edilizia

Con la concessione edilizia 63 del 11.09.1995 fu autorizzato il rifacimento della copertura dell'edificio principale.

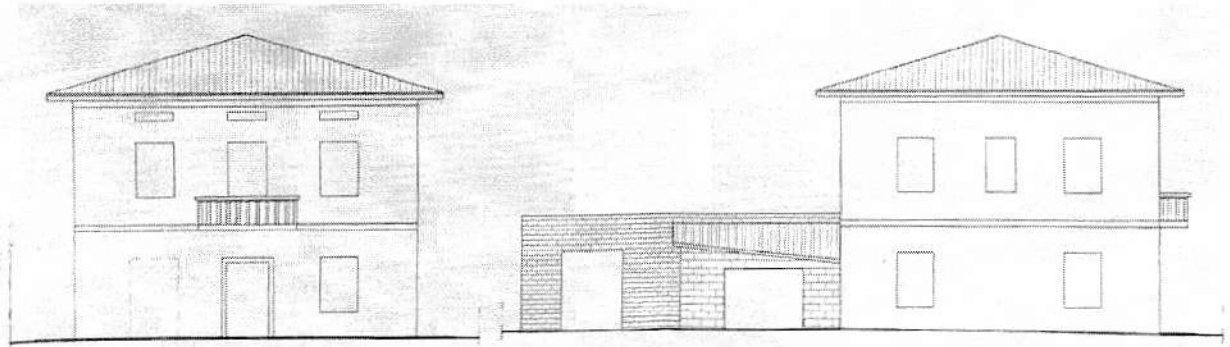
Sul titolo originale è annotato che la concessione fu annullata.

11.1.9. 53/1997 - Concessione edilizia

Con la concessione edilizia 63 del 27.10.1997 fu di nuova autorizzato il rifacimento della copertura del corpo di fabbrica principale.



Marco Magrini Architetto



11.1.10. 2004 – DIA - Ristrutturazione

Con la DIA del 29.06.2004 fu autorizzata la ristrutturazione di tutte le volumetrie.

L'intervento prevedeva la realizzazione di due appartamenti a piano terra e di un terzo a primo piano.

Il Direttore dei lavori comunicò l'inizio delle opere per il 13.09.2004.

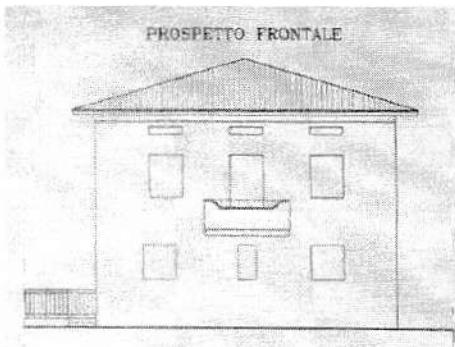
La realizzazione della nuova scala di accesso al primo piano fu autorizzata in deroga alle distanze dalle strade ferrate, previste dal DPR 753/1980, da La Ferroviaria Italiana.

11.1.11. 2004 – DIA – Variante

Con la DIA del 06.10.2005 fu proposta variante in corso d'opera all'intervento di ristrutturazione.

A piano terra furono realizzati 4 appartamenti e fu prevista una suddivisione del resede esterno per attribuirne modeste porzioni in uso esclusivo ad ogni unità abitativa.

Lungo la recinzione con la ferrovia fu previsto un corsello carrabile per l'accesso alla parte tergale del resede suddiviso in posti auto.



11.1.12. 2007 – DIA – Variante

Con la DIA del 29.06.2007 fu presentata la variante finale con la quale furono formalizzate le modeste variazioni eseguite in corso d'opera.

11.1.13. 2008 – Abitabilità

Il 01.10.2008 fu depositato il certificato di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi della LR 1/2005.

Sono allegati al certificato di abitabilità:

- la dichiarazione di conformità;
- il collaudo statico depositato presso il Genio Civile il 22.02.2007;
- la certificazione di conformità dell'impianto elettrico;
- la certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, gas, idraulico e sanitario;
- la relazione sul contenimento dei consumi energetici.

11.2. Conformità

Le dimensioni dell'appartamento sono conformi ai titoli autorizzativi nei limiti delle tolleranze previste dalla Legge.



12. Possesso del bene

"Il CTU accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il 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 data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione**, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorché il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'**individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte."

Il bene è nel possesso della proprietaria esecutata che lo utilizza come propria residenza.
Da verifiche presso l'agenzia delle entrate non sono stati reperiti atti registrati oltre a quello di acquisto.

13. Convenzioni matrimoniali

"Il CTU allegli, 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."

Al momento dell'acquisto (31.03.2010) dei beni la debitrice dichiarò di essere "legalmente separata".
Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che il provvedimento del Tribunale che omologa la separazione sia del 01.04.2010.

All'udienza del 18.01.2023 il giudice ha ritenuto che il bene sia stato acquisito in comunione legale dei beni.

14. Occupazione dell'alloggio

"Il CTU 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)."

Al momento della visita gli immobili erano utilizzati dalla [REDACTED]

15. Certificazione impianti

"Il CTU 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."

All'interno dei fascicoli edilizi sono state rintracciate le certificazioni degli installatori degli impianti.
Le certificazioni non sono congruenti con lo stato di fatto, considerato che in quella dell'idraulico si dichiara l'installazione di una caldaia a camera stagna di 24 kw non presente nell'alloggio; da segnalare che il titolare della ditta idraulica che ha sottoscritto il documento era il proprietario dell'appartamento all'epoca della certificazione.

Ne consegue che gli impianti dovranno essere revisionati da tecnici abilitati.

Il valore di stima tiene conto di tale fatto.

16. Suddivisione in lotti

"Il CTU dica se sia 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.):"

I beni sono un appartamento di circa 40 mq lordi ed un posto auto scoperto.

Le caratteristiche intrinseche depongono a favore della formazione di un unico lotto.



17. Valore degli immobili

"Il CTU 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, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

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

La stima del valore può essere approssciata con la tecnica comparativa, tenendo conto che l'abitato di Capolona è utilizzato quale zona di residenza economica di Arezzo, in quanto è posto ad una distanza di 10-15 chilometri dall'agglomerato urbano del capoluogo; la valutazione tiene inoltre conto delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi in ordine alla condizione dell'alloggio.

Le superfici sono riportate nella tabella che segue e sono state parametrate in funzione della specifica destinazione e dello stato di finitura e conservazione.

Abitabile	40 X	1.000,00 =	40.000,00
Posto auto	13 X	500,00 =	6.500,00
	TOTALE		46.500,00

Il valore complessivo stimato è pertanto pari ad € **46.500,00**, e dovrà essere ridotto secondo le indicazioni del quesito.

Ciò detto può essere arrotondato ad € **40.000,00** che comporta una riduzione del 13,98% rispetto al valore di stima al netto dei costi di sanatoria.



18. Pignoramento pro-quota

"Il CTU se l'immobile è pignorato solo pro quota:

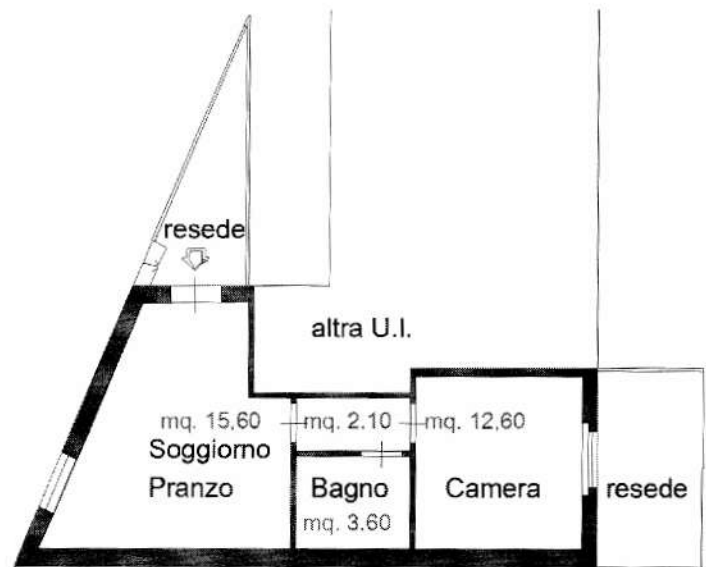
- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, 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."

All'udienza del 18.01.2023 il giudice ha ritenuto che il bene sia stato acquisito in comunione legale dei beni.

L'attuale appartamento è composto da due locali, un disimpegno ed un bagno.
La superficie netta è descritta nella tabella che segue.

	mq
cucina-soggiorno	15,60
disimpegno	2,10
bagno	3,60
camera	12,60
TOTALE	33,90

Il DM 05.07.1975 fissa i requisiti minimi dimensionali degli alloggi e richiede che ogni alloggio sia dotato di un soggiorno di 14 mq; la superficie minima delle camera per una persona è fissata in 9 mq mentre quella per due persone deve essere di almeno 14 mq. Inoltre gli alloggi monostanza debbono avere una superficie minima di 28 mq, compreso i servizi se sono destinati ad una persona.



Il rispetto delle superfici minime imposte dal DM anzidetto impedisce la suddivisione dell'attuale alloggio. A ciò si aggiunga che anche il posto auto non può essere diviso in quanto, per dimensioni, può ospitare soltanto un'autovettura.
Ne consegue che i beni non sono comodamente divisibili.

Considerato che i beni sono da considerarsi in comunione legale, le quote di comproprietà sono pari al 50% ed ogni quota può essere stimata in € **20.000,00**.

19. Diritto pignorato

"Il CTU 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 ricorrono le condizioni del quesito.

20. Immobili abusivi

"Il CTU nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione."

Le considerazioni e le valutazioni sulle parti non legittime sono state svolte nei precedenti paragrafi.

