

TRIBUNALE DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice : **Dott.ssa Lucia Bruni**

N. R.G.E. : **05/2023**

PROMOSSO DA: *****

CONTRO : *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arezzo, 11/10/2023

il C.T.U.
Geom. Andrea Sorini



INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Operazioni	Pag. 4
Quesito 1.....	Pag. 4
Quesito 2.....	Pag. 6
Quesito 3.....	Pag. 6
Quesito 4.....	Pag. 7
Quesito 5.....	Pag. 7
Quesito 6.....	Pag. 8
Quesito 7.....	Pag. 8
Quesito 8.....	Pag. 12
Quesito 9.....	Pag. 13
Quesito 10.....	Pag. 14
Quesito 11.....	Pag. 14
Quesito 12.....	Pag. 18
Quesito 13.....	Pag. 21
Quesito 14.....	Pag. 21
Quesito 15.....	Pag. 21
Quesito 16.....	Pag. 22
Quesito 17.....	Pag. 22
Quesito 18.....	Pag. 24
Quesito 19.....	Pag. 24
Quesito 20.....	Pag. 25
3. Quadro riepilogativo	Pag. 26
4. Allegati	Pag. 27



1. PREMESSA

L'illustrissimo Giudice **Dott.ssa Lucia Bruni** dell'Esecuzione Immobiliare promossa da ***** contro il ***** , con suo decreto del 28 Marzo 2023, **nominava** il sottoscritto Geometra Andrea Sorini - con studio in Arezzo Via Torricelli 26, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n°1331 - Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 05/2023, in sostituzione del ***** .

Il termine massimo di consegna della relazione e degli allegati tramite pct, è stato fissato in 15 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto inviava telematicamente il giuramento in data 19/04/2023.

L'illustrissimo giudice disponeva, con stesso decreto del 28 Aprile 2021, al sottoscritto CTU:

- **Estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili, e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**
- Acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare e indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- Qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- **Invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo email perizie.ivg@gmail.com;**
- ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);



- **Depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):**
 - a) **Il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati**, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - b) **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte** (allegando le comunicazioni effettuate).

2. OPERAZIONI

Il giorno 08/06/2023, il sottoscritto, congiuntamente con il Sig. ***** quale referente della pratica in nome e per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo, eseguiva primo sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto della presente, dando così inizio alle operazioni peritali. Nell'occasione è stata eseguita ispezione generale con misurazioni metriche dei locali e rilievo fotografico.

Al Consulente Tecnico d'Ufficio è stato conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sotto elencati:

QUESITO 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 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;*

IN RISPOSTA AL QUESITO 1

E' stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. – estratto di mappa catastale e certificazioni ipotecarie relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento. In particolare:

- Si è provveduto a verificare, con esito positivo, che i dati dei beni oggetto di espropriazione **corrispondono** a quelli catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- Si è provveduto a verificare, con esito positivo, che i dati catastali risultanti dalle certificazioni **corrispondono** a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
- Si è provveduto alla verifica delle note di trascrizione, delle eventuali servitù, degli eventuali vincoli trascritti e delle eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento (**Alleg. 1**).
- Si è provveduto a verificare, con esito positivo, **la continuità delle trascrizioni** nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.



QUESITO 2

Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 2

Il sottoscritto CTU ha integrato la documentazione con la seguente documentazione:

- Estratto di mappa catastale al 08/06/2023 e copia della planimetria catastale dell'immobile pignorato, depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Territorio, Prot. 000136935 del 30/07/2002 (**Allegato 2**);
- Copia degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio depositato presso il comune di Castiglion Fiorentino. DIA del del 16/07/2002 – Prot. 11478 ;
- Copia integrale del titolo di provenienza al debitore (**Allegato 4**).

QUESITO 3

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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 3

Il bene oggetto della presente risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio dott. Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino del 14/05/2012 (Repertorio 61107 – Raccolta 14483) registrato ad Arezzo in data 17/05/2012 al n. 3316 serie 1T, iscritto in data 17/05/2012 al n. 6827/760.

Il Sig. ***** nato a ***** (codice fiscale *****) proprietario di immobili censiti in Comune di Castiglion Fiorentino, Foglio 29, particella 173 sub 12 e particella 174 sub 8 (graffate) **sottoscrive atto di ipoteca volontaria, concedendo a garanzia di mutuo i suddetti immobili per un**



importo totale di Euro 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00) in favore della ****
*****. con sede in ***** , 1102 CT Amsterdam
(*****), e sede secondaria in Milano, viale Fulvio Testi n. 250, codice fiscale
e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di *****
***** , iscritta al R.E.A. di *****

Il suddetto impegno ipotecario viene iscritto presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Arezzo – Territorio, in data 17/05/2012 al n. 6827 Registro Generale e n. 760 Registro Particolare

- **ATTO GIUDIZIARIO. Ufficiale Giudiziario del Tribunale (C.F. 800 050 50515) Repertorio 3225 del 19/12/2022.**

Verbale di pignoramento immobili in **favore di ******* con sede Milano (codice fiscale *****).

QUESITO 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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

IN RISPOSTA AL QUESITO 4

Il bene oggetto della presente **non** risulta facente parte di alcun condominio, **non** risultano vincoli e/o oneri di natura condominiale, **non** risultano morosità relative a spese straordinarie.

QUESITO 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 5

Il bene oggetto della presente **non** risulta gravato da servitù e/o diritti demaniali, censi, livelli etc...



QUESITO 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 6

Il bene oggetto presente è gravato dai pesi e dalle formalità già descritte al quesito 3 (Le iscrizioni derivanti al mutuo ipotecario sottoscritto con atto del notaio dott. Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino del 14/05/2012 (Repertorio 61107 – Raccolta 14483) .

Non si evince la presenza di atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura

Non risultano pesi o limitazioni per l'uso dell'immobile, **fatta eccezione per quelli descritti al successivo Quesito 7.**

Per le difformità urbanistico-catastali si rimanda al successivo *Quesito 8*

QUESITO 7

Descriva 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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;



IN RISPOSTA AL QUESITO 7

Compendio immobiliare composto da un fabbricato per civile abitazione e resede di pertinenza in Comune di Castiglion Fiorentino, **località Pergognano 42/A.**

Il fabbricato appare in ordinario stato di manutenzione, si articola in due piani fuori terra collegati da scala interna. Composto da:

Piano terra – portico di ingresso, soggiorno con angolo cottura e piccolo ripostiglio sottoscala oltre ad un locale con accesso dall'esterno del fabbricato ad uso rimessa, posto in aderenza al prospetto sud del fabbricato;

Piano primo – tre camere (di cui una con guardaroba interno), un bagno, tre disimpegni ed un locale passante pluriuso.

Nota 1.

Alla data del sopralluogo, **una delle camere, un disimpegno ed il locale pluriuso erano fisicamente collegate ed occupate stabilmente dalla proprietà limitrofa catastalmente intestata alla *******, nata a Cortona il ***** (C.F. *****) e censita al foglio 29 particella 173 sub. 9 graffata con la particella 174 sub. 4. Evidenziate in colore blu nello schema di pag. 10.

Nessuna traccia del muro che avrebbe dovuto dividere le due unità immobiliari.

Nota 2.

Al piano terra, in aderenza al prospetto Sud del fabbricato, è stato edificato un manufatto di un solo piano con struttura in pilastri di laterizio e copertura a falda inclinata delle dimensioni di circa ml 2.50 x 4.70. Evidenziato in colore verde nello di pag. 10.

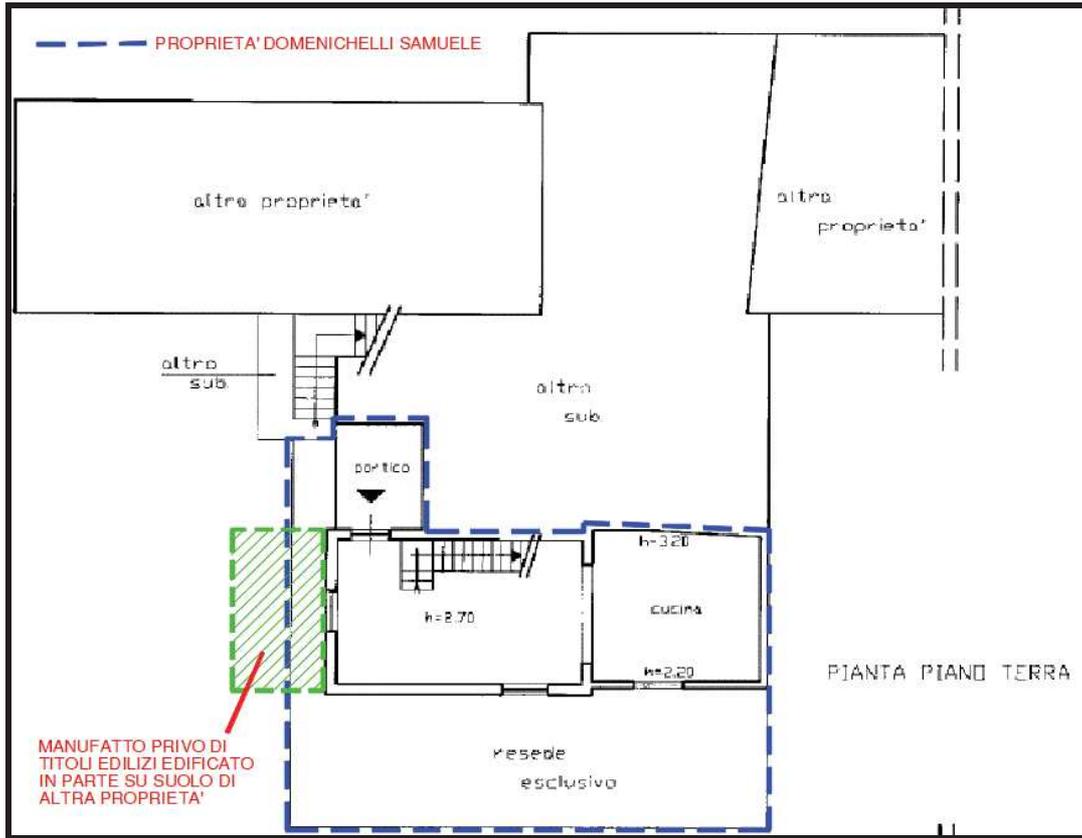
In seguito a controlli effettuati presso gli archivi del comune di Castiglion Fiorentino il corpo di fabbrica **non risulta autorizzato da nessun titolo edilizio ed inoltre è stato costruito in parte sul resede di pertinenza di un'altra unità immobiliare.**

(Schema a pag. 10).

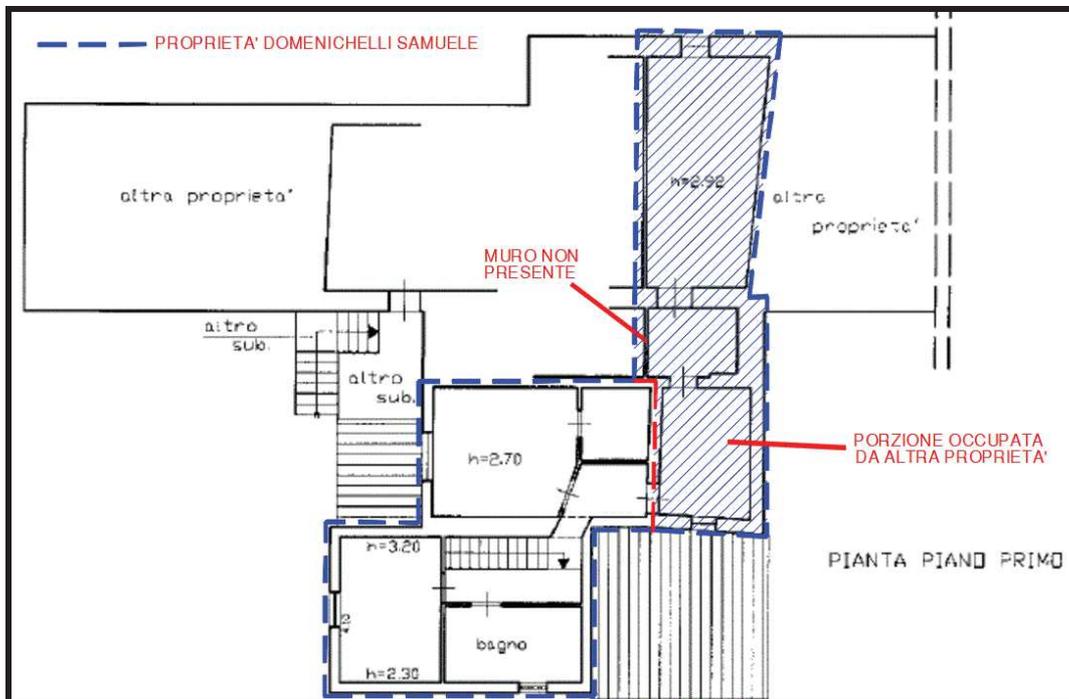
Nota 3.

L'accesso dalla pubblica viabilità all'intero compendio immobiliare avviene per mezzo di strade interne e/o corti catastalmente **intestate ad altre proprietà** del foglio 29, che interessano porzioni delle seguenti particelle: 487, 405, 407, 409, 520 e altra porzione della particella 174. (Schema a pag. 11)



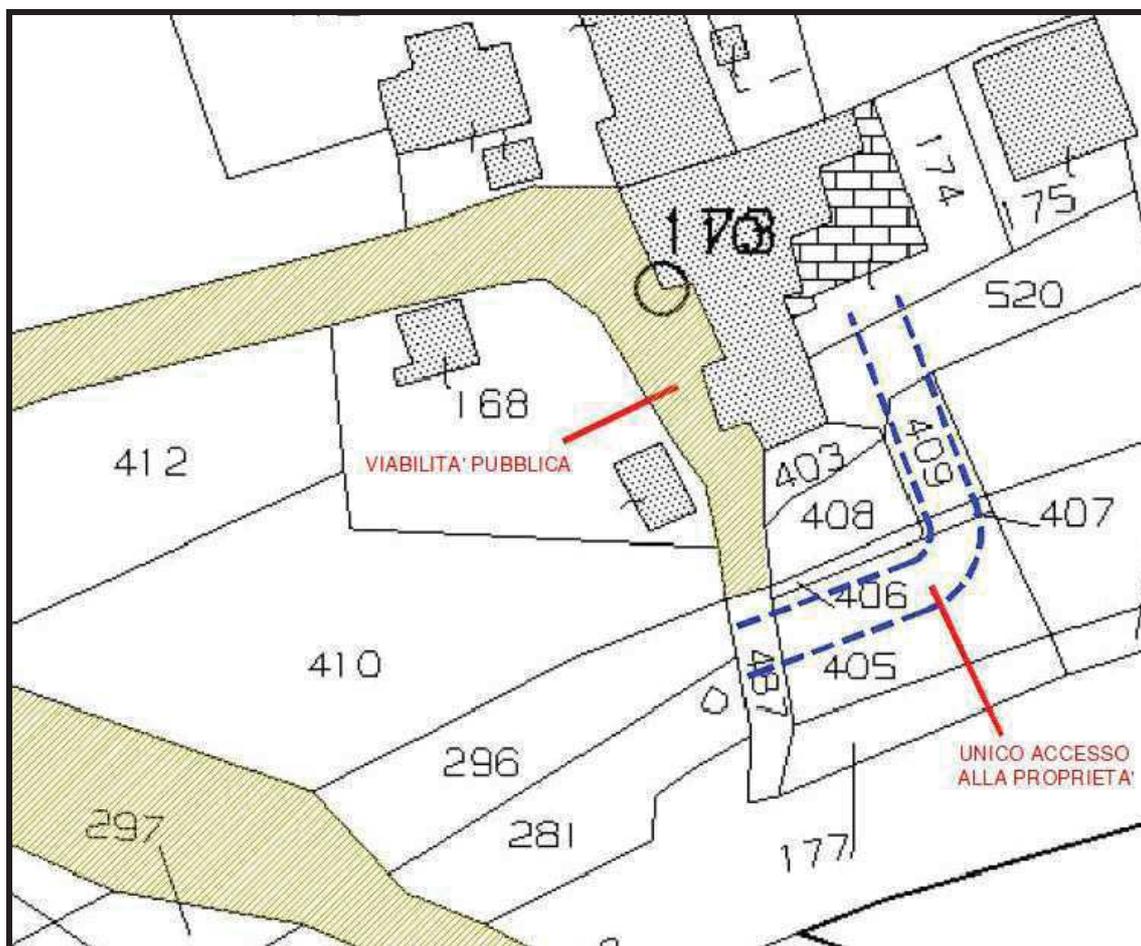


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Accesso alla proprietà. Evidenziata in colore giallo la viabilità pubblica, tratteggiato in **colore blu** il percorso di accesso.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. 138/1998 nonché al “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate l’unità immobiliare viene classificata nella categoria R/1, ne consegue la seguente superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Vani principali e accessori diretti	172.30 mq	100 %	172.30 mq
Balconi e terrazzi comunicanti (portico)	7.40 mq	30 %	2.22 mq
Resede esclusivo	60.40 mq	10 %	6.04 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			180.56 mq

Altezza interna utile.

I locali al piano terra hanno altezza media di circa cm 270, suddivisi in due distinte porzioni, una con altezza di cm 272 e l'altra con copertura a falda inclinata ed altezza che passa da cm 228 a cm 305.

I locali e gli accessori al piano primo hanno altezze variabili, la parte di recente edificazione ha copertura a falda inclinata con altezza minima di cm 240 e massima di cm 335. I restanti vani hanno copertura orizzontale ed altezze variabili dai cm 268 ai cm 290.

Esposizione

Il compendio immobiliare si trova inserito in un articolato complesso immobiliare con esposizione principale verso Est.

Confini

L'immobile confina con: Particella 175 intestata a ***** , Particella 520 intestata a ***** , Particella 173 sub 8 intestata a ***** , Particella 172 intestata a ***** .

Dati Catastali

Quanto sopra si trova catastalmente censito in comune di Castiglion Fiorentino, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
29	173 174	12 8	A/4	3	8 vani	182 mq 174 mq (escl aree sc)	413,17 €

Pertinenze

Nessuna

Beni comuni

Non risultano beni comuni al servizio dei beni pignorati.

QUESITO 8

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;

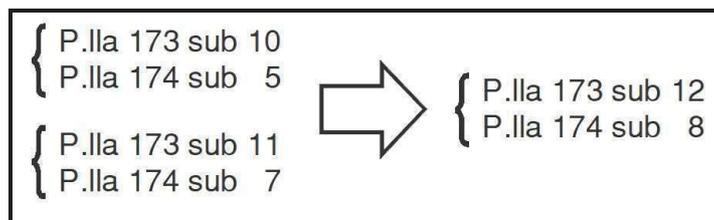
IN RISPOSTA AL QUESITO 8

La descrizione del bene riportata nel pignoramento è conforme a quella attuale, in particolare, i dati indicati identificano senza alcun dubbio il bene pignorato.

I beni oggetto furono acquistati in forza di atto ai rogiti del notaio dott. Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino del 13/07/2001 – repertorio 39671, raccolta 5355 (**Allegato 4**) – per mezzo del quale il sig. ***** diventava unico proprietario di:

- “ locale garage ed adiacente resede di pertinenza al piano terra, riportato al NCEU al foglio 29, **p.Ila 173 sub 10 e p.Ila 174 sub 5**, cat C/6, cl. 4, mq 21, R.C. lire 157.500;”
- “due vani ed accessori al piano primo riportato al NCEU al foglio 26, **p.Ila 173 sub 11 e p.Ila 174 sub 7**, cat. A/4, cl 3, vani 3,5, R.C. lire 350.000”.

Successivamente - in seguito a opere edilizie precedentemente autorizzate dal comune di Castiglion Fiorentino (concessione edilizia 140 del 12/07/2001) - **con variazione catastale del 30/07/2002 pratica n. 136935 per “fusione e ristrutturazione” n. 16313.1/2022, i beni oggetto di pignoramento assumono l’odierna identificazione catastale riportata in risposta al precedente quesito 7.**



Risulta oggetto di mutuo fondiario e conseguentemente di pignoramento anche la porzione occupata dalla proprietà limitrofa evidenziate in colore blu nello schema grafico riportato a pag.10.

QUESITO 9

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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 9

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato con la scheda planimetrica depositata presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 30/07/2002, n. 000136935.

Come detto, al piano terra in aderenza al prospetto Sud del fabbricato, è stato edificato un manufatto delle dimensioni di circa ml 2.50 x 4.70 (evidenziato in colore verde nello schema di pag. 10) **del quale non sono stati reperiti titoli edilizi** che ne abbiano autorizzato la edificazione.

La costruzione **necessiterebbe di accatastamento, da valutare in conseguenza della risposta al successivo quesito 11.**

QUESITO 10

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 10

Gli immobili sono inseriti nel “Piano Operativo” del Comune di Castiglion Fiorentino – ambito del territorio rurale – R6 contesti fluviali, Art. 72 Norme Tecniche di Attuazione. (Allegato 5).

QUESITO 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 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 11

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato è stato edificato in più tempi anteriormente al 01/09/1967. L’immobile è stato successivamente oggetto di:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 97 del 21/06/1995;

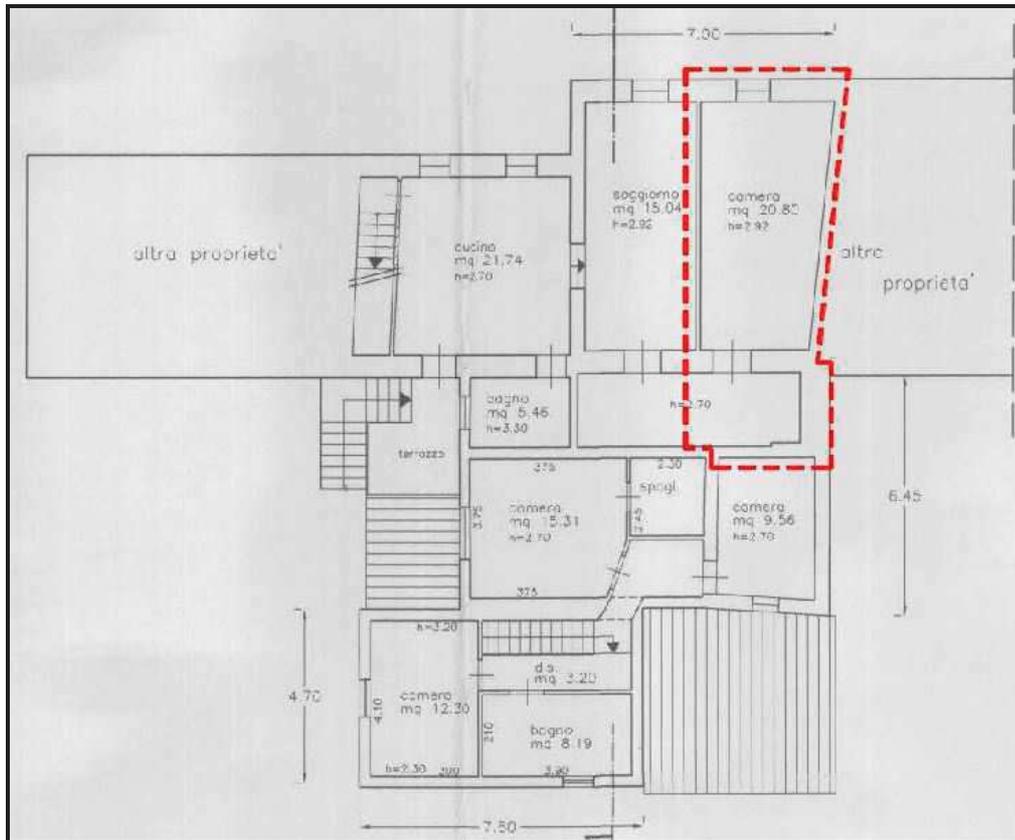


- Concessione edilizia n. 140 del 12/07/2001 per opere di ristrutturazione edilizia, ampliamento e creazione di nuova unità abitativa;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 16/07/2002 – Prot. 11478 – per variante alla precedente Concessione Edilizia 140/01;
- Dichiarazione di abitabilità del 07/08/2002 – Prot. 12775.

Alla luce di quanto sopra emergono le seguenti difformità edilizie:

a) Gli elaborati allegati alla concessione edilizia 140 del 12/07/2001 riportano graficamente la suddivisione di unità immobiliare, che però **risulta carente di una porzione al piano primo regolarmente acquistata dal ***** con atto del 13/07/2001.**

La descrizione di quanto compravenduto contenuta nel rogito notarile, **corrisponde** esattamente alle schede planimetriche catastali relative alle porzioni immobiliari identificate come particella 173 sub 10 graffata alla particella 174 sub 5 e particella 173 sub 11 graffata alla particella 174 sub 7. (Schede planimetriche in atti dal 25/05/2001, poi variate in data 30/07/2002 pratica n. 136935 per “fusione e ristrutturazione” – **Allegato 6**).



ESTRATTO DELL'ELAB. ALLEGATO ALLA D.I.A. N. 11478/2002 (ULTIMO TITOLO EDILIZIO)

Tratteggiata in colore rosso la porzione regolarmente acquistata e inserita nelle planimetrie catastali ma NON compresa negli elaborati allegati alle pratiche edilizie.

La difformità edilizia è sanabile mediante presentazione di C.I.L.A. presso il comune di Castiglion Fiorentino, corredata da relazioni, elaborati grafici e necessarie verifiche. Il titolo è soggetto al pagamento di una sanzione amministrativa di Euro 1000,00.

Per la sanabilità dell'abuso edilizio si stimano i seguenti costi ed onorari:

- Sanzione amministrativa	€ 1000,00
- Rilievi metrici, elaborati, relazioni, verifiche e quanto altro necessario comprensivo di cassa previdenziale e IVA di legge.....	€ 1300,00

TOTALE	€ 2300,00
	(Euro duemilatrecento/00)

b) Il manufatto delle dimensioni di circa ml 2.50 x 4.70 edificato al piano terra in aderenza al prospetto Sud del fabbricato, **del quale non sono stati reperiti i titoli edilizi è da ritenersi abusivo.**



Il comune di Castiglion Fiorentino ha **adottato** con deliberazione C.C. n.62 del 27 luglio 2023 il nuovo **Piano Operativo** per il governo del territorio, per il quale è in corso di svolgimento l'iter per l'**approvazione** definitiva (presumibilmente nel mese di giugno 2024).



Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, si trova inserito in "ambito del territorio rurale - R6 contesti fluviali", e viene classificato in tipologia "t3" (Articoli 25 e 72 Normativa Tecnica di Attuazione). **Per gli edifici di questo tipo, non è consentita la realizzazione di incrementi volumetrici, interventi pertinenziali e/o variazioni di sagoma.** Pertanto, **alla data odierna** il manufatto edificato in aderenza al prospetto sud del fabbricato **risulta non sanabile.**

Alla data del sopralluogo, cioè **precedentemente** alla data di adozione del Piano Operativo (27/07/2023), il precedente strumento urbanistico avrebbe consentito di sanare il manufatto.

In futuro, cioè al momento della definitiva approvazione del Piano Operativo e conseguentemente delle salvaguardie (presumibilmente giugno 2024), l'intero complesso immobiliare potrebbe essere declassato ad una nuova tipologia di intervento, che **potrebbe consentire al sanabilità del manufatto.** L'eventuale sanatoria urbanistico-edilizia comporta comunque il conseguimento del titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo, con pagamento della sanzione amministrativa e degli oneri concessori di cui al Titolo VII, capo I, L.R. 65/2014. In conseguenza di quanto sopra, occorrerebbe conseguire la **sanatoria strutturale** presso l'Ufficio Regionale Tutela Del Territorio (ex Genio Civile), e necessariamente eseguire saggi sui materiali, sulle fondazioni, sulla modalità di esecuzione delle opere, sulla presenza di giunti tecnici e su tutti i parametri previsti dalle norme sismiche per il calcolo strutturale NTC 2018.

Visto che alla data odierna il manufatto **non è sanabile**, che insiste in parte **su terreno di altra proprietà**, che sicuramente necessiterebbe di onerosi **interventi di adeguamento sismico-strutturale** in conformità con le NTC 2018, **si ritiene opportuno stimare i costi di demolizione per il ripristino della conformità edilizia.**

Stima dei costi di demolizione (Prezzario regione toscana 2023)

DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOTALE
TOS23/1_01.A03.001.003 <i>Demolizione totale o parziale di fabbricati con struttura in pietrame o mattoni e solai in legno, in ferro, in latero-cemento, eseguita a mano e/o con uso di martello</i>	2.50x4.70x (2.40+2.70)/2= 29.96 mc	124,81 €/mc	3.739,62 €



TOS23/1_01.A03.001.003 <i>Conferimento a discarica cemento, mattoni, mattonelle, ceramica</i>	3.9 Tn	21.53 €/Tn	83.97 €
TOS23/1_PRREC.P17.002.001 <i>Conferimento a discarica legno</i>	0.80 Tn	180,48 €/Tn	144,38 €
TOS23/1_PRREC.P17.002.003 <i>Conferimento a discarica policarbonato</i>	0.05 Tn	389,40 €/Tn	19,47 €
TOTALE			3987,44 €
			Arrotondato 4000,00 €

QUESITO 12

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 allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 12

In seguito a ricerche anagrafiche presso il Comune di Castiglion Fiorentino e Laterina Pergine Valdarno risulta la seguente cronologia:

- **26/06/2004.** Matrimonio del Sig. *****.

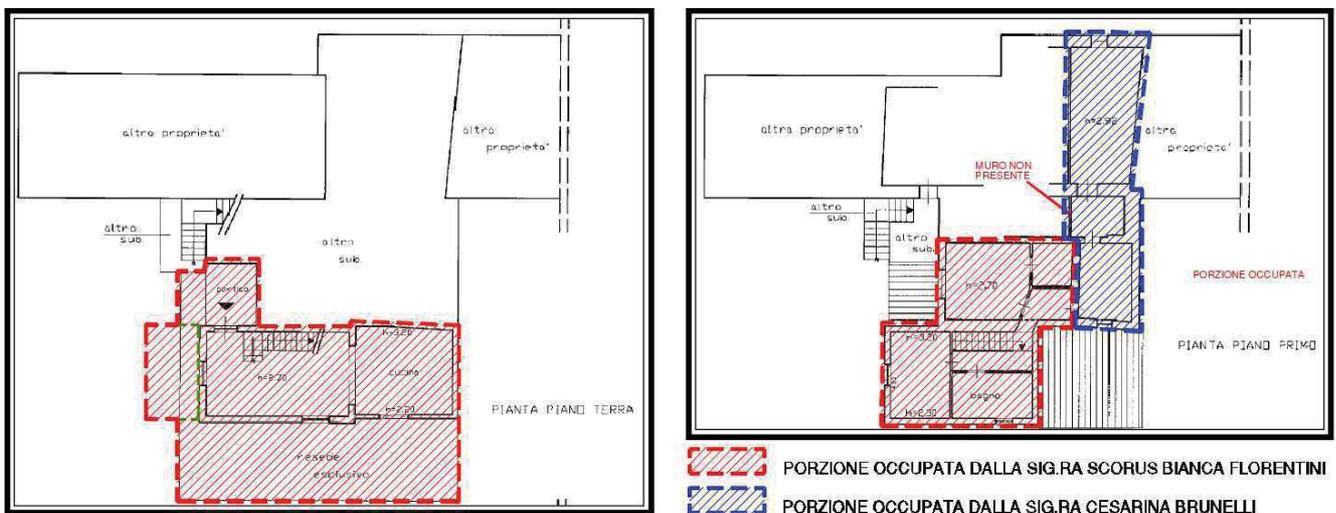


- **10/12/2009.** Provvedimento Tribunale di Arezzo di omologazione della separazione tra i coniugi ***** (n. 4323/2009);
- **14/12/1012.** Presentazione ricorso presso il Tribunale di Arezzo per l'ottenimento della cessazione degli effetti civili del matrimonio separazione tra i coniugi ***** e *****. Dichiarata efficace con sentenza n. 173/2013;
- **14/05/2012.** Concessione di mutuo fondiario. Atto Notaio de Stefano;
- **02/02/2013.** Cambio residenza del Sig. ***** trasferito dal comune di Castiglion Fiorentino al comune di Laterina Pergine Valdarno;
- **27/04/2013.** Secondo matrimonio del ***** con la Sig.ra ***** nata a ***** , in regime di separazione dei beni ;
- **01/04/2015.** Cessione di parte dei beni pignorati con contratto di comodato d'uso gratuito ***** , che vi prende la **residenza dal 21/05/2015;**
- **30/11/2022.** Pignoramento dei beni.

Certificati anagrafici - **Allegato 7.**

Alla data del sopralluogo parte dall'unità immobiliare (tutto il piano terra, le camere con orientamento a est, disimpegno, guardaroba e bagno al piano primo) era occupata ***** nata ***** il ***** , codice fiscale ***** - **in forza di atto di comodato stipulato in data 01/04/2015**, registrato presso l'ufficio DI DPART UT Arezzo numero 1275 Serie 3 il 17/04/2015. (**Allegato 9**)

La restante porzione dell'unità immobiliare (la camera a nord, un disimpegno ed un locale pluriuso) era occupata in assenza di titolo ***** nata ***** (nato fiscale *****).



La grafica rappresenta lo stato di occupazione al momento del sopralluogo (08/06/2023).

Alla data del pignoramento (19/12/2022) la porzione evidenziata in colore rosso era sicuramente occupata ***** in ragione dell'atto di comodato stipulato in data ***** , nessuna notizia circa l'occupazione della porzione evidenziata in colore blu riferita alla data del pignoramento.

Il sig. ***** **non risulta residente** presso il compendio immobiliare pignorato.

La Sig.ra ***** **risulta residente** presso il compendio immobiliare con ***** nato ***** , ***** nato ***** * e *_ nata *****| ***** .

Ai fini della determinazione del **canone mensile di locazione**, che dovrà necessariamente essere suddivisa per le due porzioni sopra dette, si ritiene opportuno adottare il metodo della comparazione basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona. Come parametro di valutazione gli €/mq lordo.

	Superficie commerciale totale (vedi risposta al quesito n. 7)	180.56 mq
	Superficie commerciale porzione occupata dalla Sig.ra *****	130.66 mq
	Superficie commerciale occupata dalla Sig.ra *****	49.90 mq

In seguito ad analisi comparative con immobili simili ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, in seguito alla consultazione con agenzie immobiliari operanti nel territorio e confrontando il valore di riferimento con quello pubblicato dall'Agenzia delle Entrate si è determinato un valore di locazione mensile in 3,00 €/mq. Pertanto:

	Calcolo canone porzione occupata dalla Sig. ***** 130.66 mq x 3,00 €/mq = 391,98 €/mese	Arrotondato 392,00 €/mese
	Superficie commerciale occupata dalla Sig.ra ***** 49.90 mq x 3,00 €/mq = 149,70 €/mese	Arrotondato 150,00 €/mese

Le due porzioni immobiliari non risultano sottoposte a nessun contratto di locazione

L'indennità di occupazione, determinata in ragione della metà del giusto prezzo di locazione, risulta quindi essere:

- Di € 392,00/2 = **196,00 €/mese** per la porzione occupata dalla ***** ,
- Di € 150,00/2= **75,00 €/mese** per la porzione occupata dalla ***** .



QUESITO 13

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 13

Vedasi cronologia scritta in risposta al precedente quesito 12.

QUESITO 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);

IN RISPOSTA AL QUESITO 14

Il compendio immobiliare non risulta occupato dal coniuge o ex coniuge separato. Vedi risposta al precedente quesito 12.

QUESITO 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 15

Impianto termico

Impianto a radiatori con caldaia murale a gas ubicata all'interno del locale edificato in assenza di titolo sul prospetto sud del fabbricato.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

Impianto di scarico

Smaltimento reflui attraverso impianto di scarico fuori fognatura di cui non sono stati reperiti riscontri documentali.



Le certificazioni degli riferite alla sola porzione oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento (evidenziata in colore rosso nello schema di pag. 19) sono regolarmente allegata alla dichiarazione di abitabilità protocollata presso il comune di Castiglion F.no in data 07/08/2002 - Prot. 12775.

La porzione immobiliare evidenziata in colore blu nello schema di pagina 19, è fornita di impianti elettrico e termico direttamente collegati all'unità immobiliare di proprietà dalla Sig.
*****.

QUESITO 16

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.);

IN RISPOSTA AL QUESITO 16

La vendita in lotti dei beni pignorati risulta difficilmente attuabile in quanto la suddivisione della proprietà ne pregiudicherebbe l'appetibilità su libero mercato.

QUESITO 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, 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 17

Il compendio immobiliare, come sopra descritto, è costituito da un unico lotto composto da porzione di immobile per civile abitazione e resede di pertinenza.

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura, ma solo il contratto di **comodato d'uso gratuito** sottoscritto in data 01/04/2015 precedentemente citato.

Nella valutazione opportuno puntualizzare che:

- L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, composto da una porzione di più recente edificazione e di un'altra porzione sicuramente più attempata;
- Parte dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento si trova **unita di fatto ad un altro immobile** per civile abitazione;
- L'unico **accesso** all'immobile avviene attraverso il **passaggio da altre proprietà**, per il quale non risultano trascritte servitù;
- Il fabbricato si trova inserito in area rurale, relativamente **distante** da centri abitati, zone commerciali e da mezzi pubblici di trasporto.

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito etc.) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato.

Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare € 850,00 (Euro ottocento cinquantaquanta/00) al metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto:



STIMA DEL PIU PROBABLE VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale 180.56 mq x 900 €/mq =	162.504,00 €
Detrazione per sanatoria difformità edilizie – Risposta quesito 11 punto a)	- 2.300,00 €
Detrazione per rimessa in pristino abusi ed. – Risposta quesito 11 punto b) ...	- 4.000,00 €

Sommano.....	156.204,00 €
Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi - 15 % =	132.773,40 €
	Arrotondato 132.800,00 €
	(centotrentaduemilaottocento/00 Euro)

QUESITO 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;
- 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 18

Il compendio immobiliare risulta pignorato per l'intera proprietà.

Il frazionamento della proprietà determinerebbe porzioni non vendibili beni .

QUESITO 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 19

Il compendio immobiliare risulta pignorato per la piena proprietà.



QUESITO 20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

IN RISPOSTA AL QUESITO 20

L'immobile è stato edificato con regolari titoli edilizi, tuttavia presenta irregolarità sanabili e da rimettere in pristino.



3. QUADRO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE	Immobile per civile abitazione ubicato in Comune di Castiglion Fiorentino località Pergognano 42/A. Porzione di più ampio complesso immobiliare in ordinario stato di manutenzione, con accesso da terreni di altre proprietà.
INDIRIZZO	Castiglion Fiorentino località Pergognano 42/A
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Castiglion Fiorentino, Foglio 29, particella 173 sub 12 e particella 174 sub 8 (graffati).
CONFINI	L'immobile confina con: *****
VALORE DI STIMA	Unico lotto stimato in € 132.800,00 (centotrentaduemilaottocento/00 Euro)

La presente relazione tecnica è stata redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta. Lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta ai quesiti posto e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Arezzo, 11/10/2023

il CTU Geometra Andrea Sorini



4. ALLEGATI :

- Allegato 1 - verifica iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- Allegato 2 - copia planimetria e estratto di mappa catastale;
- Allegato 3 - copia elaborati ultimo titolo edilizio;
- Allegato 4 - copia titolo di provenienza al debitore;
- Allegato 5 - estratto piano operativo comune di Castiglion Fiorentino;
- Allegato 6 - planimetrie catastali valide al momento della compravendita;
- Allegato 7 - certificati anagrafici;
- Allegato 8 - documentazione fotografica;
- Allegato 9 - contratto di comodato d'uso gratuito;
- Allegato 10 - copia in forma "privacy" dell'elaborato peritale e della planimetria catast.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. 000136935 del 30/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castiglion Fiorentino

Loc. pergognano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 29
Particella: 173
Subalterno: 12

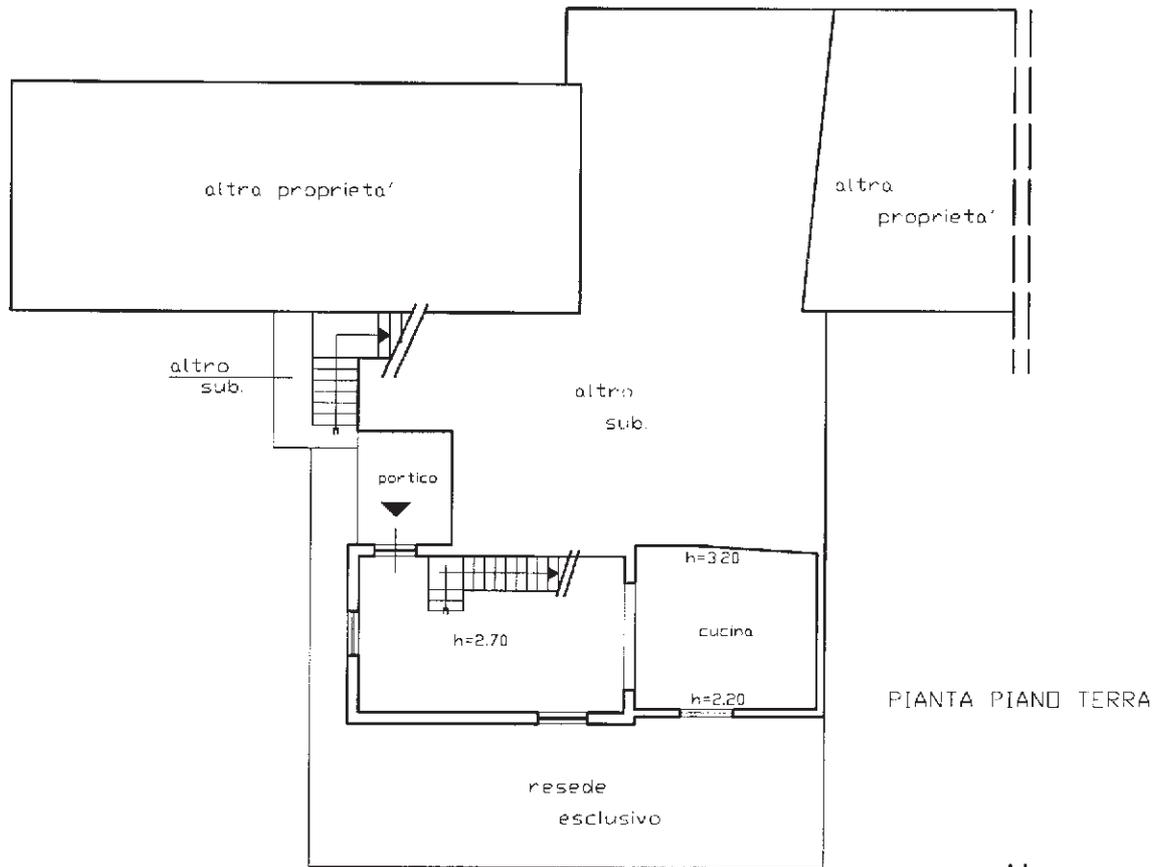
Compilata da:
Bucchioni Luciano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

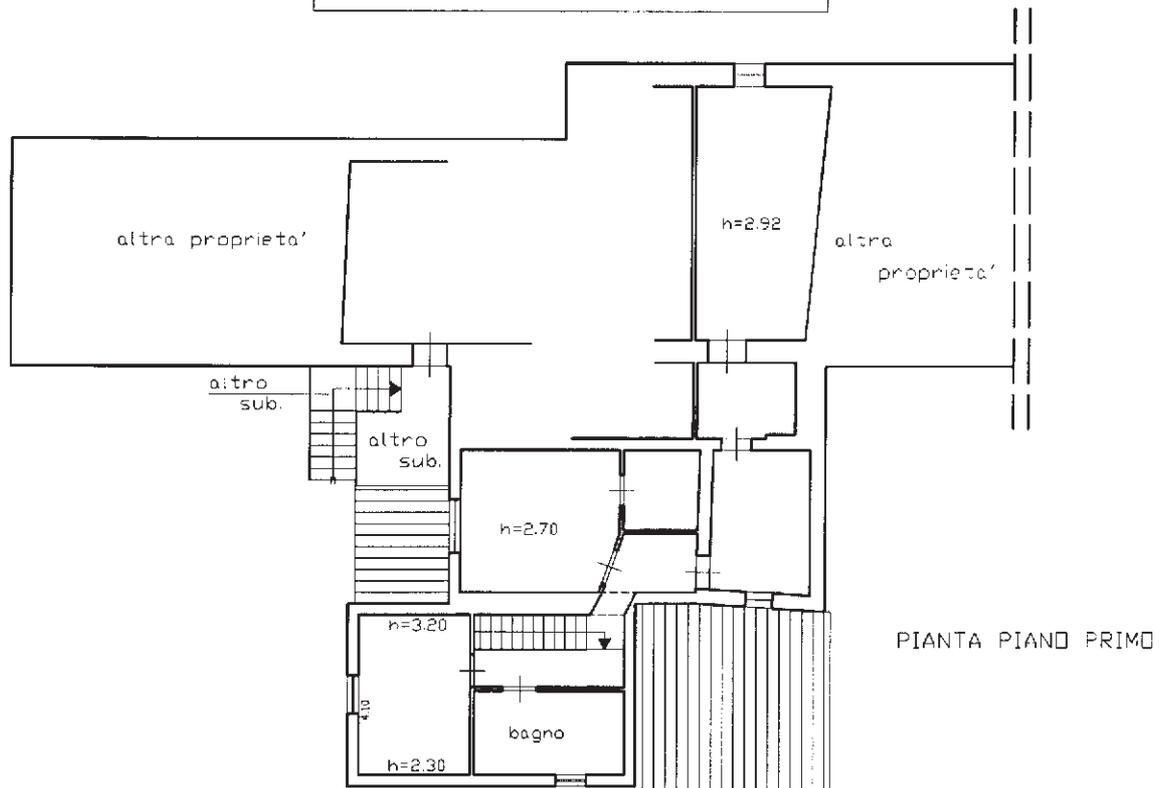
N. 1258

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di CASTIGLION FIORENTINO(C319) - < Foglio 29 - Particella 174 - Subalterno 8 > - Uiu grafiata
Firmato DA BUCHIONI ANTONIO (08085558) OP:PIAUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fbc7be3f30a4eda3e8123d16e56aee

Ultima planimetria in atti