

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare 127/2021 R.E.

Barclays Bank Ireland PLC / XXXXX

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Abitazione – Civitella in val di Chiana



Marzo 2022
Versione 2.0



Marco Magrini

Architetto

1. Verifica completezza documentazione art. 567 c.p.c.....	3
2. Planimetrie ed atto provenienza	4
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	5
4. Vincoli ed oneri condominiali	6
5. Diritti demaniali o usi civici	6
6. Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	6
7. Descrizione dell'immobile	7
7.1. Descrizione della zona	7
7.2. Il complesso edilizio	8
7.3. L'edificio	10
7.4. Descrizione catastale	14
8. Conformità alla descrizione	14
9. Variazioni catastali	14
10. Strumento urbanistico comunale	15
10.1. Il vincolo paesaggistico	15
11. Legittimità edilizia	16
11.1. Titoli autorizzativi.....	16
11.1.1. Restauro e Risanamento conservativo – Pratica 586/2001.....	16
11.1.2. Restauro e Risanamento conservativo – Pratica 614/2006.....	16
11.1.3. Variante finale – Pratica 757/2009	16
11.1.4. Abitabilità.....	16
11.2. Conformità.....	17
11.2.1. Le difformità	17
11.2.2. I rimedi	17
12. Possesso del bene	17
13. Convenzioni matrimoniali.....	17
14. Occupazione dell'alloggio	18
15. Certificazione impianti	18
16. Suddivisione in lotti	18
17. Valore degli immobili	18
18. Pignoramento pro-quota	19
19. Diritto pignorato	19
20. Immobili abusivi	19

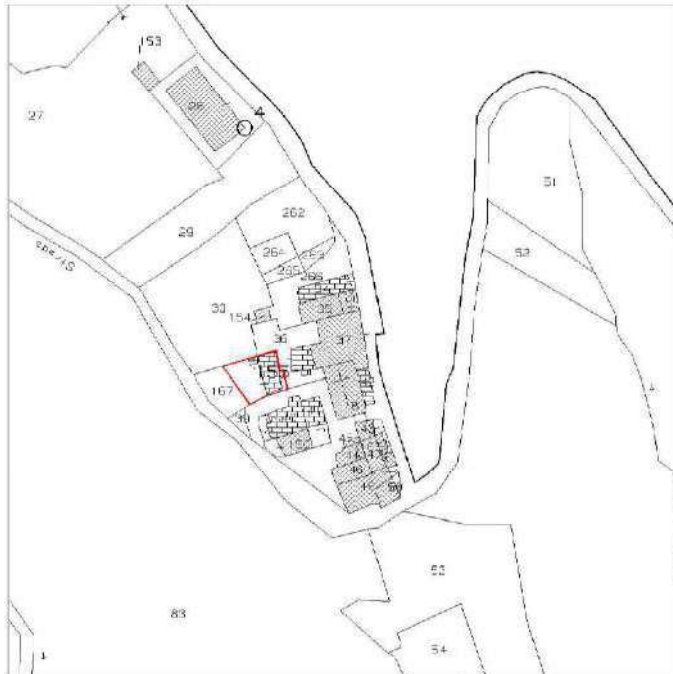


1. Verifica completezza documentazione art. 567 c.p.c.

"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*;"



Il bene pignorato è rappresentato come segue
Catasto Fabbricati – Comune di Civitella in val di Chiana

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
63	155		A/2	2	6 vani	€ 418,33

ed è posto in Via della Cornia 56.

In precedenza, e comunque al momento dell'acquisto da parte di XXXXX avvenuto il 07.12.2006, l'edificio era descritto nel modo seguente

Catasto Fabbricati – Comune di Civitella in val di Chiana

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
63	155		A/5	4	6 vani	€ 309.87

e l'attuale resede era descritto come

Catasto Terreni – Comune di Civitella in val di Chiana

Fog.	Part.	Sub.	qualità	Cl.	Cons.	Redd. Dom-Agr.
63	166		Sem. arb	4	90 mq	€ 0.08 – 0.07

Con il Tipo mappale 214465 del 07.07.2008 il terreno, descritto dalla part. 166, fu annesso come resede all'edificio ed integrato nella part. 155.

Con la variazione 8294 del 08.07.2008 fu variata la consistenza dell'edificio al Catasto Fabbricati.

L'attuale proprietario, XXXXX, **acquisì il fabbricato (F.63, part. 155)** con atto a rogito del Notaio Navetta Gaspare del 17.11.2006, rep. 55191, dalla sig.ra SSSSS.

La sig.ra SSSSS aveva acquisito l'immobile dalla sig.ra YYYYY Barbara con atto a rogito del Notaio De Stefano del 11.05.2005, rep. 8664.

La sig.ra YYYYY Barbara aveva acquisito l'immobile il 08.01.2005, per successione in morte di YYYYY Ubaldo, dichiarata il 05.03.2005 al n. 87-vol. 846, ed accettata con atto a rogito del Notaio De Stefano del 02.05.2005, rep. 8663.

Il sig. YYYYY Ubaldo aveva acquisito l'edificio dai sigg. ZZZZZ Beatrice, Giovanni, Maria, Sara, Lucio, Leonardo e QQQQQ Dina con atto a rogito del Notaio Nadio Barbagli del 23.05.2001, rep. 49198.



Marco Magrini

Architetto

L'attuale proprietario **acquisì il terreno (F. 63, part. 166)**, poi annesso al fabbricato come resede, con atto a rogito del Notaio Navetta Gaspare del 17.11.2006, rep. 55192, da KKKKK Nello.

Il sig. KKKKK Nello l'aveva acquisito con atto a rogito del Notaio De Stefano del 10.05.2005, rep. 50917, da PTTTT Graziano e JJJJJ Giovanna.

I sigg. PTTTT Graziano e JJJJJ Giovanna avevano acquisito il bene da WTTTT Bianca con atto a rogito del Notaio Basagni del 16.07.1997, rep. 103874.

2. Planimetrie ed atto provenienza

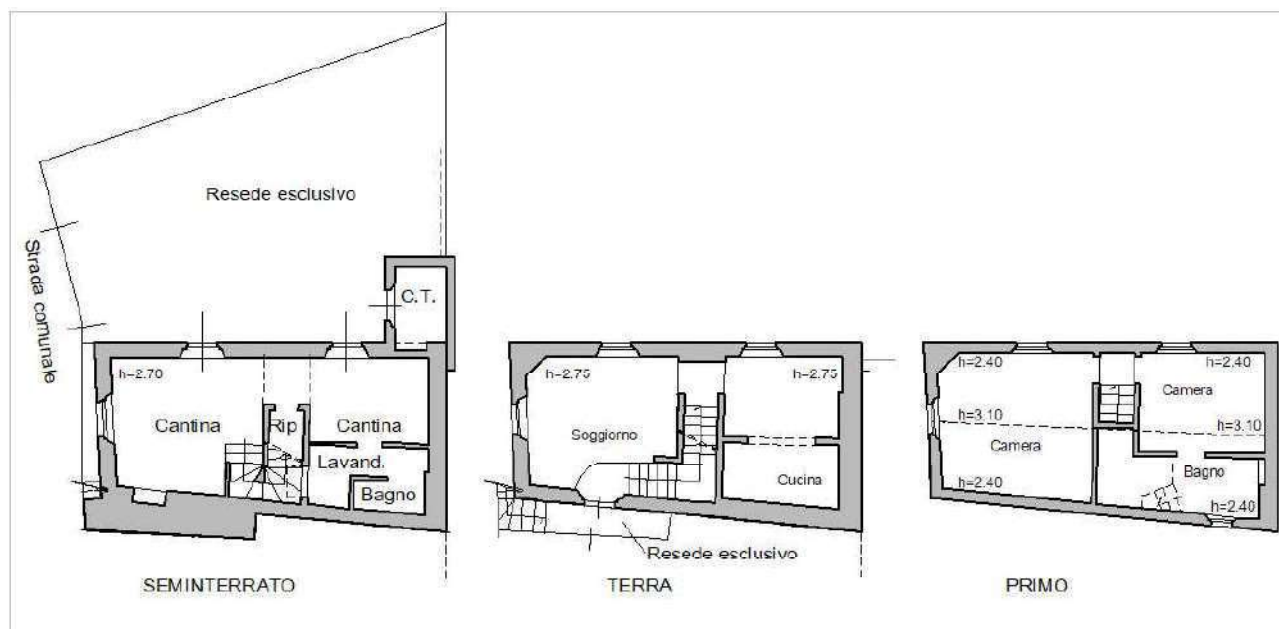
"Il CTU integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- 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 e gli elaborati dei titoli autorizzativi.

Sono stati acquisiti copia degli atti di provenienza e cioè:

- atto a rogito del Notaio Navetta Gaspare del 17.11.2006, rep. 55191;
- atto a rogito del Notaio Navetta Gaspare del 17.11.2006, rep. 55192.



Marco Magrini

Architetto

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,

- **2601/2008 – Ipoteca volontaria – Part. 2601 del 16.07.2008**

Atto rogito Notaio Pieri Barbara del 10.07.2008, rep. 7435

TOTALE € 375.000,00

CAPITALE € 250.000,00

FAVORE Barclays Bank plc Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Civitella in val di Chiana F. 63 Part. 155

- **913/2018 – Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – Part. 913 del 08.05.2018**

Atto Agenzia delle entrate-riscossione del 08.05.2018, rep. 1077/718

TOTALE € 327.383,40

CAPITALE € 163.691,70

FAVORE Agenzia delle entrate-riscossione Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Civitella in val di Chiana F. 63 Part. 155

- **2399/2019 – Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – Part. 2399 del 25.10.2019**

Atto Agenzia delle entrate-riscossione del 25.10.2019, rep. 1477/719

TOTALE € 193.904,76

CAPITALE € 96.952,38

FAVORE Agenzia delle entrate-riscossione Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Civitella in val di Chiana F. 63 Part. 155

- **1618/2021 – Ipoteca giudiziale – Part. 1618 del 22.07.2021**

Decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze del 30.11.2020, rep. 4803

TOTALE € 20.000,00

CAPITALE € 13.000,00

FAVORE HHHHH Gabriele Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Civitella in val di Chiana F. 63 Part. 155

- **9637/2021 - Verbale di pignoramento immobili – Part. 9637 del 23.07.2021**

verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario n. 1295 del 23.06.2021.

FAVORE Cattleya mortgage finance srl Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Civitella in val di Chiana F. 63 Part. 155



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.

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 difformità urbanistico-catastali.”

Non è stata rilevata la 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, fornisce 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.”

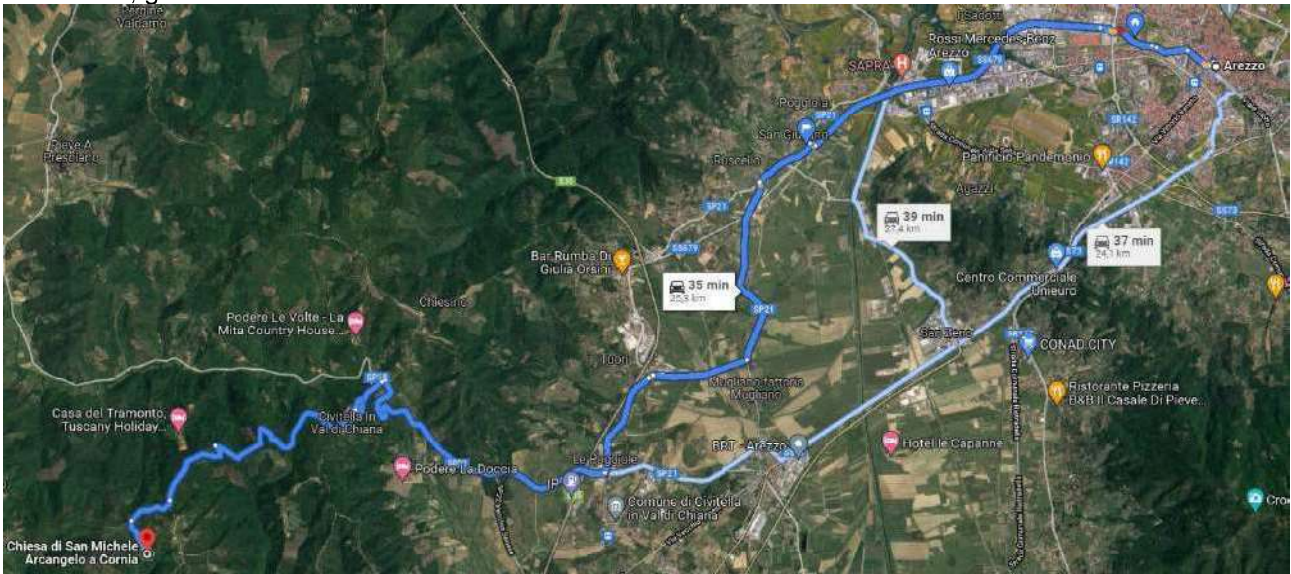
7.1. Descrizione della zona

L'edificio è posto nel Comune di Civitella in val Chiana, località Cornia.

Il territorio del Comune di Civitella è adiacente al Comune di Arezzo.

Il borgo della Cornia, è posto a circa 6 km dall'abitato di Civitella in val di Chiana.

Dal centro di Arezzo occorre raggiungere prima l'abitato di Civitella in val di Chiana, percorrendo strade statali e provinciali, per circa 20 km e poi raggiungere la Cornia percorrendo circa 6 km di strada comunali di alta collina; gli ultimi due km della strada non sono asfaltati.



Dal centro di Arezzo, percorrendo il tragitto in auto, si impiegano circa 35-40 minuti per raggiungere l'abitato della Cornia.

I servizi pubblici sono costituiti da bus di linea che coprono il percorso tra Arezzo e l'abitato di Civitella in val di Chiana; vengono effettuate un paio di corse al giorno nelle due direzioni. Non ci sono servizi pubblici dall'abitato di Civitella verso la Cornia.

Il borgo è costituito da alcuni edifici ex-rurali, raggruppati intorno alla chiesa, e posti su di un rilevato che si affaccia sulla Valdichiana. Gli edifici furono abbandonati negli anni '50 del secolo scorso a causa della scarsa redditività delle aree agricole circostanti. Alcuni parziali recuperi sono stati realizzati a partire dai primi anni di questo secolo. La maggior parte delle abitazioni, sono utilizzate nel periodo primaverile-estivo come seconde case.



All'interno del borgo ci sono soltanto percorsi pedonali anche per la presenza

di dislivelli che sono stati superati con scale. L'edificio *de quo* non è direttamente raggiungibile con le auto che debbono essere parcheggiate ad una distanza di circa 50 metri, ed avvicinate temporaneamente ad una distanza di circa 20 metri. A valle dell'edificio è presente un percorso campestre che può essere utilizzato con mezzi fuoristrada.



7.2. Il complesso edilizio

Il complesso edilizio è costituito da un edificio di abitazione disposto su tre livelli, di cui uno seminterrato, e da un piccolo resede. La porzione di resede più consistente si trova a valle ed è destinata a giardino, mentre delle piccole porzioni sono poste lungo il fronte sud dell'edificio e sul fronte est; queste ultime porzioni sono pavimentate ed in quella ad est trova posto l'ingresso principale dell'abitazione, a livello del piano terra.

L'edificio ha la struttura portante verticale in pietra faccia vista, ed i solai in legno e laterizio; il manto di copertura è realizzato con elementi di laterizio.

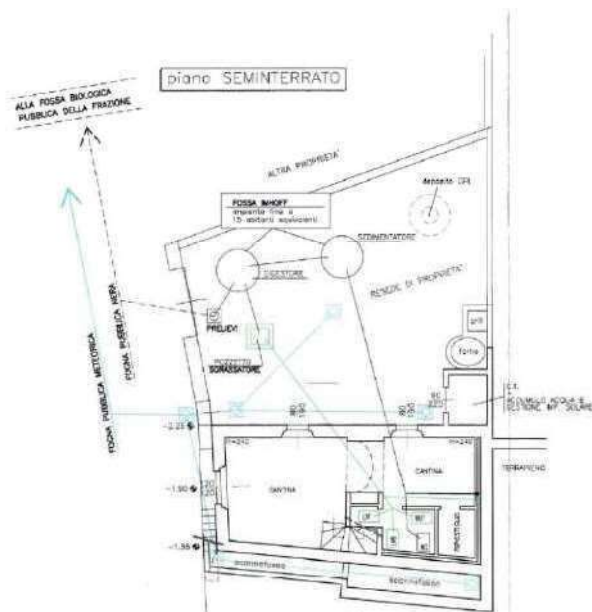
Tutti e tre i livelli sono collegati da una scala interna.

Il resede esterno è recintato con muretti in pietra faccia vista; la zona antistante l'edificio esterna al resede, ancorchè sia intestata alla parrocchia, è stata sistemata con gradini e pavimentazioni in pietra ed è oggetto di libero accesso.

L'edificio è collegato alla linea elettrica.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo realizzato sui terreni della canonica con la quale, verosimilmente, è stato stipulato un accordo non reperito, la fognatura previo passaggio da fosse imhoff e degrassatori è collegata con la linea della frazione.

Sul resede è stato installato un serbatoio di gpl che alimenta la caldaia e la cucina.



Marco Magrini

Architetto



Marco Magrini

Architetto

7.3. L'edificio

Gli interni dell'edificio sono tutti pavimentati in cotto, ad eccezione delle scale che sono in pietra e dei servizi igienici: le pareti sono intonacate, con diversi elementi a vista in pietra e laterizio, e gli impianti sono sottotraccia ed adeguati all'uso. Per gli impianti sono state reperite le certificazioni degli installatori (cfr. par. 11.1.4-Abitabilità).

Gli infissi, esterni ed interni, sono in legno; alcune finestre hanno grate in ferro.

I locali del piano seminterrato sono formalmente destinati ad accessori, ancorchè siano utilizzati come locali di soggiorno. I locali sono interrati su tre fronti; il fronte ovest si affaccia sul resede destinato a giardino ed il piano di calpestio interno è parzialmente ribassato al di sotto del piano di campagna.

L'interramento e la posizione altimetrica escludono la possibilità che i locali possano essere formalmente utilizzati come locali di abitazione.

A questo livello trovano posto anche un bagno, e la lavanderia.

All'esterno dell'edificio è stata realizzata la centrale termica, alimentata a gpl, che ha accesso dal resede destinato a giardino.



Marco Magrini

Architetto



Al piano terreno si trova il tinello con l'angolo cottura ed un soggiorno. La porta finestra del soggiorno costituisce l'ingresso principale dell'abitazione e si apre sulla modesta porzione di resede pavimentata e recintata, dotata di cancello in ferro.

Parte del fronte est, e tutto il fronte nord, sono interrati rispetto al resede adiacente; sul fronte est è stato realizzato uno scannafosso, esterno all'edificio, su un'area non di proprietà.



Marco Magrini

Architetto



Marco Magrini

Architetto

Al primo piano si trovano due camere ed un bagno. Quest'ultimo ha accesso direttamente dalla camera più piccola; tale fatto pone l'alloggio in una condizione di difformità al regolamento edilizio in quanto l'unico servizio igienico dotato di tutti i pezzi (wc, bidet, lavandino e doccia) non può essere ad uso esclusivo di una camera.



Gli elaborati dei titoli autorizzativi descrivono una serie di scannafossi ed intercapedini, posti in corrispondenza degli interramenti, funzionali a preservare l'edificio dall'umidità. Detti interventi, per quanto è stato possibile accertare, sono stati effettivamente realizzati ed hanno garantito fino ad adesso un ottimo stato di manutenzione. Una porzione di scannafosso a livello del piano terreno, lungo il fronte ovest dell'edificio è posta all'esterno della proprietà.



7.4. Descrizione catastale

L'immobile pignorato descrive un edificio di abitazione ed il suo resede nel modo che segue.
Catasto Fabbricati – Comune di Civitella in val di Chiana,
Via della Cornia 56

F.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
63	155		A/2	2	6 vani	€ 418,33

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-“

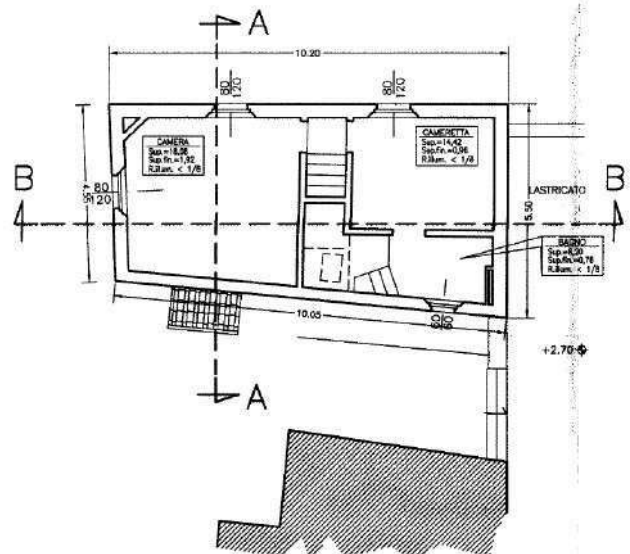
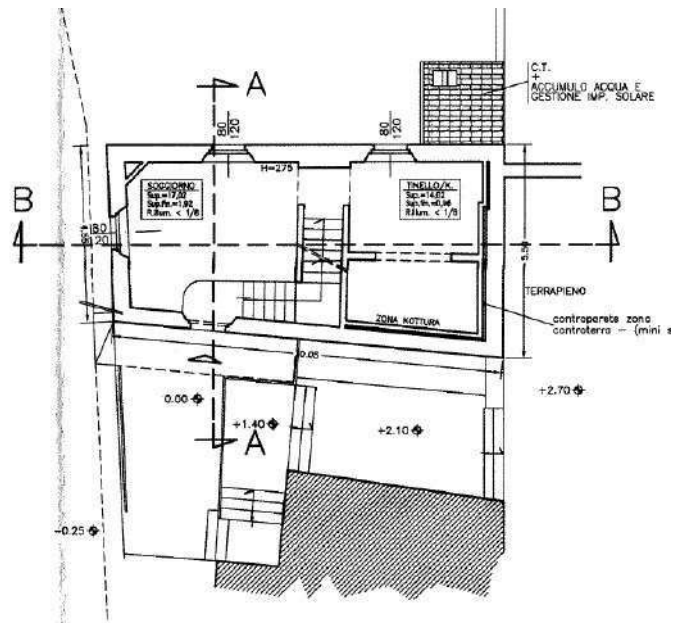
I dati inseriti nel pignoramento identificavano il bene.

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.”

L'edificio è correttamente rappresentato.

Fanno eccezione i locali del piano seminterrato, oggi utilizzati come soggiorno, per i quali deve essere ripristinato l'uso di accessori in quanto non possono essere utilizzati come locali abitabili.



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 Civitella in val di Chiana è dotato di Regolamento Urbanistico.

Lo strumento urbanistico inserisce tutto il borgo de La Cornia tra il patrimonio edilizio rurale di interesse storico architettonico; gli interventi previsti per l'edificio in oggetto sono descritti nella Scheda n. 96 e sono limitati ad interventi di restauro e risanamento conservativo

Il Comune ha approvato il nuovo Piano Strutturale ed ha adottato il Piano Operativo.

Nel Piano Operativo, che una volta approvato sostituirà il Regolamento Urbanistico, l'area è soggetta alla seguente normativa

Categorie di intervento sugli spazi aperti	Mantenimento - ma
Sistemi, sottosistemi e ambiti	R4 Nuclei rurali
	Perimetro territorio urbanizzato
	Centri, nuclei e complessi storici
	Aree di tutela paesistica aggregati
	Aree di tutela paesistica - aggregati di valore
ANPIL (perimetro proposto dal PS)	Parco naturalistico di Cornia
	Fasce di 150m corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.c)

ed è disciplinata dai seguenti articoli delle NTA:

Art.25 Interventi sugli spazi aperti

Art. 27 Mantenimento degli spazi aperti

Art. 96 Generalità

Art. 97 Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

Art. 98 Regole per gli usi

Anche in questi strumenti l'edificio è stato schedato (scheda 176c) e gli interventi ammessi sono limitati al restauro.

La disciplina del Piano Operativo potrà variare al momento de completamento dell'iter di approvazione.

10.1. Il vincolo paesaggistico

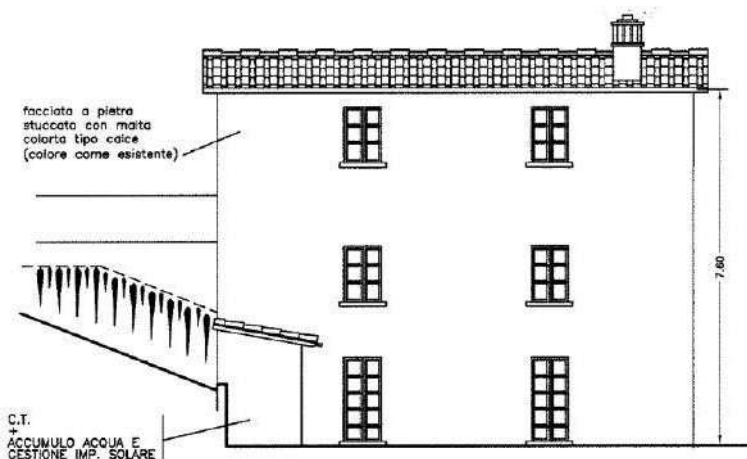
L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

Ne consegue che eventuali interventi che dovessero incidere sull'aspetto esteriore debbono essere autorizzati con le procedure previste dalla normativa stessa ed essere in linea con il PIT della Regione Toscana che costituisce Piano Paesaggistico.



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.”



11.1. Titoli autorizzativi

L'edificio è di remota costruzione e comunque fu realizzato prima che per la zona in oggetto fosse necessario il titolo autorizzativo e cioè prima del 01.09.1967.

La questione è attestata dalle dichiarazioni rese dai danti causa dell'attuale proprietario al momento dei trasferimenti di proprietà; le dichiarazioni sono congruenti con la tipologia dell'edificio.

Per gli interventi successivi, presso gli archivi comunali, è stato rintracciato il fascicolo n. 3561 che è composto dalle seguenti pratiche.

11.1.1. Restauro e Risanamento conservativo – Pratica 586/2001

E' l'intervento proposto dal dante causa dell'attuale proprietario.

Le opere non furono realizzate.

11.1.2. Restauro e Risanamento conservativo – Pratica 614/2006

La pratica fu presentata come DIA (Denuncia di Inizio Attività) e prevedeva opere di restauro e risanamento conservativo.

L'intervento ottenne l'autorizzazione paesaggistica il 22.12.2006 anche a seguito del parere della Soprintendenza.

Le opere strutturali furono oggetto di attestazione di deposito presso il Genio Civile n. 83595 del 22.03.2007 e della variante presentata il 06.03.2008 al n. 67432.

11.1.3. Variante finale – Pratica 757/2009

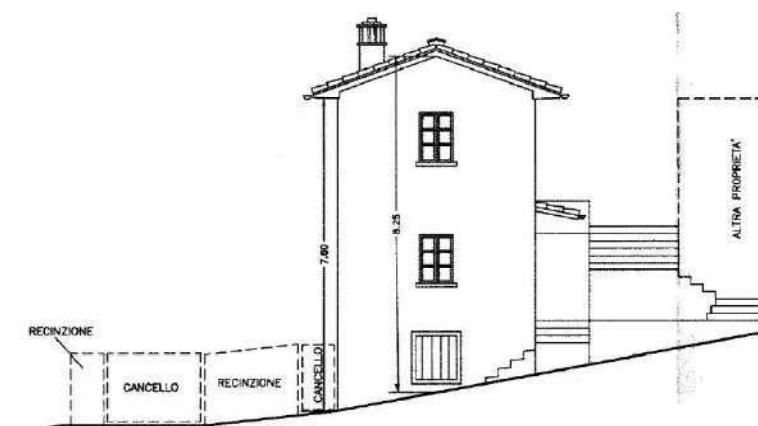
La variante legittima le modifiche alla distribuzione interna, compreso le variazioni della scala.

11.1.4. Abitabilità

Il 09.11.2009 viene certificata la conformità delle opere eseguite al progetto depositato e viene certificata l'abitabilità.

Alla certificazione, attestata dal professionista, vengono allegati:

- la certificazione di rispondenza delle opere strutturali eseguite al progetto depositato presso il Genio Civile;
- il parere favorevole di Nuove Acque all'allacciamento in fognatura, compreso lo schema di smaltimento dei reflui;
- la certificazione dell'installatore dell'impianto gpl, sanitario e termico;
- la certificazione dell'installatore dell'impianto elettrico;
- l'accampionamento.



11.2. Conformità

11.2.1. Le difformità

L'edificio presenta le seguenti difformità dai titoli edilizi:

- assenza di un servizio igienico a servizio di tutta l'unità immobiliare;
- utilizzo dei locali del piano terra come locali abitabili;
- presenza di una finestra a livello del primo piano in corrispondenza del disimpegno tra le camere.

11.2.2. I rimedi

Il bagno posto al primo piano ha accesso diretto da una camera e, di conseguenza, è formalmente ad uso esclusivo della camera stessa.

Il bagno a livello seminterrato è esterno ai locali abitabili, visto che ha accesso dai locali che dovrebbero essere destinati a cantina.

La conformità può essere ritrovata destinando a disimpegno la camera dalla quale ha accesso il bagno a primo piano.

I locali del piano terra non possono essere utilizzati come locali abitabili in quanto sono seminterrati ed hanno il piano di calpestio a quota inferiore rispetto al piano di campagna.

Ne consegue che debba essere ripristinata la destinazione accessoria.

Per la finestra del disimpegno del primo piano deve essere chiesta l'autorizzazione paesaggistica postuma; la procedura prevede che si esprima la commissione del paesaggio ed il pagamento della sanzione pecuniaria.

I costi, compreso gli oneri tecnici e la sanzione, sono stimabili nell'ordine di 3.000 € e sono già compresi nella stima dei prossimi paragrafi.

La soluzione alternativa, stante l'alea del parere sull'aspetto paesaggistico, è quella del ripristino con oneri identici a quelli della sanatoria.

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."

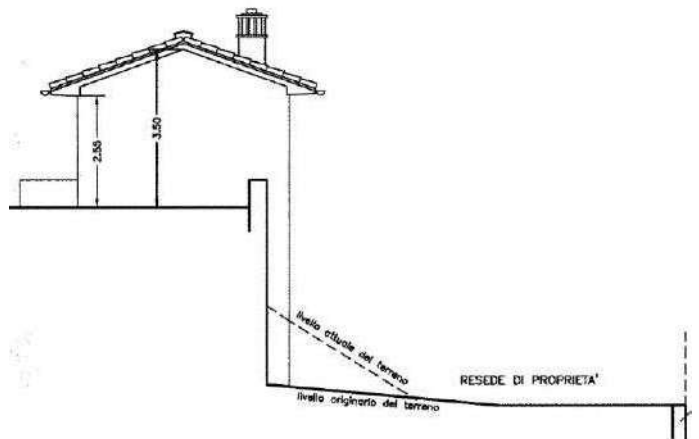
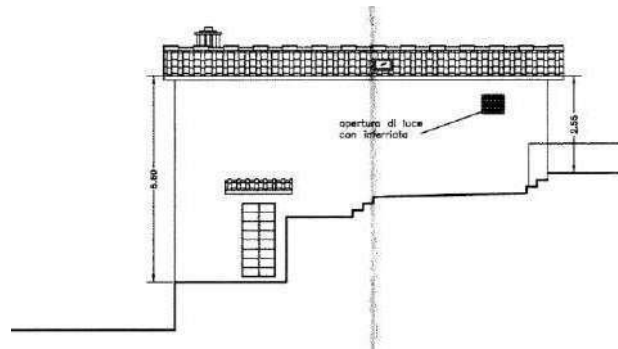
Il bene è nel possesso di XXXXX che vi risiede con la famiglia.

13. Convenzioni matrimoniali

"Il CTU allegghi, 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."

L'acquisto è stato effettuato dal XXXXX in regime di separazione dei beni.

XXXXX è coniugato in regime di separazione dei beni dal 22.12.2012, come risulta dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Civitella in val di Chiana.



14. Occupazione dell'alloggio

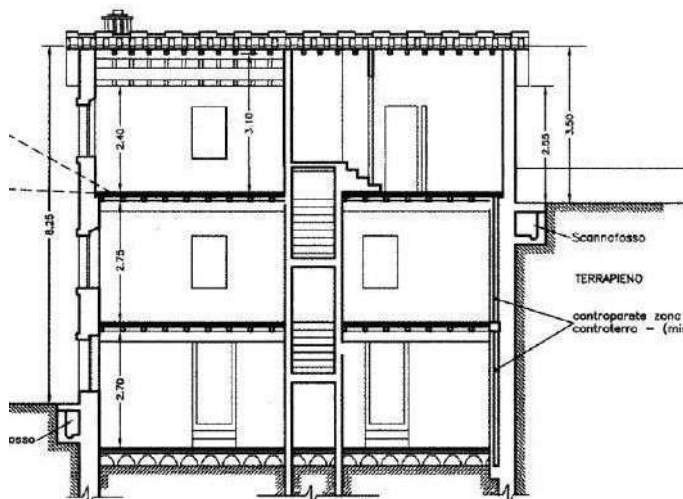
"Il CTU ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario)."

Il bene è stato acquisito da XXXX prima del matrimonio e, comunque, il proprietario si è sposato nel 2012 optando per il regime della separazione dei beni.

Pertanto non ricorrono le condizioni del quesito.

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 descritte in precedenza (cfr par. 11.1.4-Abitabilità).

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.)."

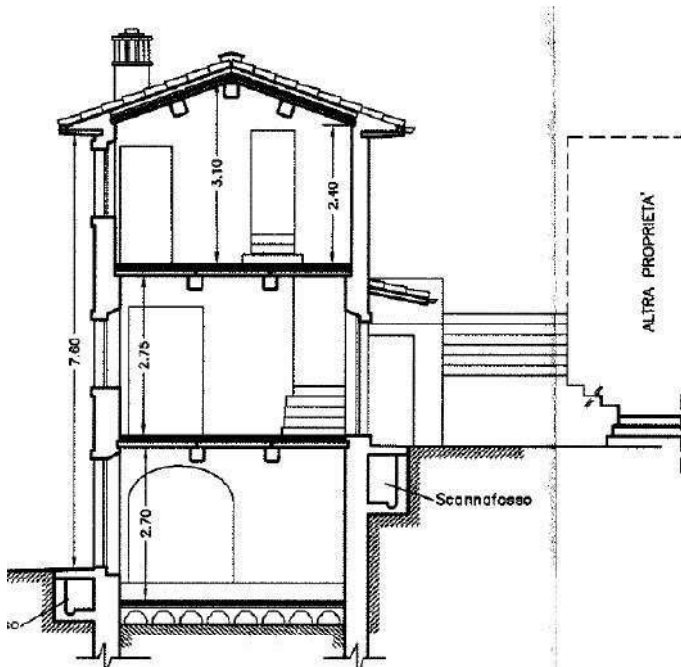
I beni pignorati costituiscono un unico lotto.

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 ultrannuale, 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'edificio è l'unico dell'abitato de La Cornia ad essere utilizzato quale residenza stabile. Altri edifici sono utilizzati come seconde case durante il periodo estivo essendo stati riattati con opere minimali; anche gli edifici che



Marco Magrini

Architetto

costituiscono la canonica, e che sono una buona parte dell'abitato, sono utilizzati nel periodo estivo come "campi solari" per ragazzi. Molti edifici sono in disuso.

In definitiva la situazione complessiva deprime il valore degli immobili.

Di contro c'è da tener conto che l'edificio in oggetto è stato restaurato in maniera egregia.

Le superfici sono riportate nella tabella che segue e sono state parametrize in funzione della legittima destinazione.

Ne consegue che il valore stimato sarà pari a:

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Seminterrato	50 X	480,00 =	24.000,00
Terra	50 X	800,00 =	40.000,00
Primo	50 X	800,00 =	40.000,00
TOTALE			104.000,00

Considerato che l'alienazione dovrebbe avvenire nell'ambito di una procedura esecutiva ed in linea con le indicazioni del quesito il valore può essere fissato in **€. 85.000,00** con una riduzione del **18,27%** circa del valore di stima.

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."

Non ricorrono le condizioni del quesito

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.

