

TRIBUNALE DI AREZZO

Perizia sui beni

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Tribunale di Arezzo: r.g.e. 60/2018

Creditore: #####

Creditore intervenuto: #####

Debitori: #####

**Indirizzo immobili oggetto di procedura: Piazza IV Novembre n.4 e
Via Roma n. 87, Poppi (AR)**

Arezzo, 23 aprile 2024

L'ESPERTO

Geom. Mauro Di Sangro



Geom. Mauro Di Sangro

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Arezzo al n°1210 e iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Arezzo al n.1483

INDICE	PAGINA
Premessa	2
Sopralluogo e rilievo dei beni.....	2
Quesito 1 – Verifica documentazione e dati catastali; note di trascrizione e titoli di trasferimento; continuità delle trascrizioni.....	3
Quesito 2 - Planimetrie catastali e planimetrie allegate al progetto edilizio approvato; copia integrale del titolo di provenienza al debitore.....	4
Quesito 3 – Iscrizioni, trascrizioni e titoli di trasferimento.....	4
Quesito 4 - Vincoli e oneri condominiali; importo annuo spese condominiali, spese straordinarie deliberate; spese non pagate negli ultimi due anni; procedimenti giudiziari.....	5
Quesito 5 – Diritti demaniali, usi civici, censo, livello o uso civico.....	5
Quesito 6 – Vincoli e oneri che saranno cancellati e non opponibili all'acquirente.....	6
Quesito 7 – Descrizione degli immobili.....	7
Quesito 8 – Verifica conformità tra descrizione del bene e dati del pignoramento.....	10
Quesito 9 – Eventuale aggiornamento catastale per difformità.....	11
Quesito 10 – Previsioni da regolamento urbanistico e certificati di destinazione urbanistica.....	15
Quesito 11 – Conformità edilizia e urbanistica degli immobili.....	17
Quesito 12 – Stato di possesso dei beni.....	24
Quesito 13 – Certificati di stato libero o estratti di matrimonio degli esecutati.....	24
Quesito 14 – Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....	24
Quesito 15 – Impianti elettrico, idrico e termico.....	25
Quesito 16 – Eventuale formazione dei lotti.....	26
Quesito 17 – Valutazione degli immobili.....	27
Quesito 18 – Verifiche sulle proprietà pignorate pro quota.....	31
Quesito 19 – Nuda proprietà o usufrutto.....	31
Quesito 20 – Immobili abusivi o non sanabili.....	31
Riepilogo dei beni, dei valori stimati e conclusioni.....	31
Elenco allegati.....	32



PREMESSA

Con il Decreto di Nomina del 08/10/2023, lo spett. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione ha incaricato il sottoscritto Geom. Mauro Di Sangro, iscritto al n°1210 dell'Albo dei Geometri di Arezzo, all'albo dei CTU del Tribunale di Arezzo al n.1483 e con studio in via Bicchieraia n.20 (Ar), quale esperto stimatore alla perizia di stima degli immobili oggetto del R.G.E. 60/2018.

Al fine di espletare il mio incarico, ho provveduto ad accertare e individuare i beni immobili di proprietà, procedendo alle seguenti verifiche:

- Analisi delle ispezioni/trascrizioni gravanti sui beni immobili;
- Ricostruzione storica della situazione catastale e la provenienza;
- Ricostruzione pratiche edilizie presenti negli archivi comunali di Poppi;
- Sopralluogo e rilievo completo dei beni;
- Accertamento di rispondenza degli estratti catastali;
- Accertamento sullo stato di fatto degli immobili in relazione alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente;
- Realizzazione documentazione fotografica di tutti i beni;
- Verifiche oneri condominiali;
- Reperimento dei certificati di matrimonio e di stato di famiglia;
- Verifiche presso l'Agenzia delle Entrate;
- Ricerche presso la cancelleria civile del Tribunale di Arezzo;
- Ricerca dei beni comparabili;
- Valutazione dei beni vendibili;
- Formazione dei lotti;
- Determinazione del valore di mercato;
- Redazione e presentazione di APE.

Il tutto come di seguito esposto nella seguente perizia sul compendio immobiliare.

SOPRALLUOGHI E RILIEVO DEI BENI

Il sopralluogo, verifica e rilievo dei beni è stato eseguito in data 26/01/2024 alle ore 9.30 in assenza della parte debitrice ed accesso coatto a mezzo di fabbro in occasione della presa in custodia dei beni da parte del Custode Giudiziario.



1 – VERIFICA DOCUMENTAZIONE E DEI DATI CATASTALI; NOTE DI TRASCRIZIONE E TITOLI DI TRASFERIMENTO; CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI.

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;*

La documentazione agli atti presente nel PCT risulta essere completa sia per quanto riguarda l'estratto del catasto, che per i certificati di iscrizione e trascrizione relativi all'immobile pignorato e derivanti da Certificato Ipotecario per il periodo antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

I beni sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Il **Certificato Ipotecario**, eseguito per entrambi i proprietari dell'immobile in oggetto, si estende oltre il periodo di venti anni antecedenti.

Il creditore procedente ha regolarmente depositato le certificazioni catastali attuale e storico che si estende oltre il periodo di venti anni antecedenti il pignoramento e risale sino all'atto di acquisto.

Gli immobili in oggetto risultano essere correttamente individuati nei Certificati Ipotecari, nelle certificazioni catastali.

I dati catastali relativi agli immobili oggetto della procedura sono i seguenti:

- Appartamento via Roma n.87, Poppi: Catasto Fabbricati del comune di Poppi al foglio 61, particella 190, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 131mq., superficie escluse aree scoperte, 127mq., rendita 526,79 euro
- Appartamento e pertinenze piazza IV Novembre n.4, Poppi: comune di Poppi al foglio 68, particella 55, subalterno 1 graffato con la particella 435, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie totale 217mq., superficie escluse aree scoperte, 204mq., rendita 436,41 euro.



2 - PLANIMETRIE CATASTALI E PLANIMETRIE ALLEGATE AL PROGETTO EDILIZIO APPROVATO; COPIA INTEGRALE DEL TITOLO DI PROVENIENZA AL DEBITORE.

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;

a) Le planimetrie catastali in atti nella sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate si rimettono in [Allegato 1 - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico e visure](#) nel quale sono state inserite anche l'estratto di mappa e la visura storica.

Le piante dell'ultimo progetto edilizio depositato si rimettono in:

[Allegato 3a - Titoli edilizi Via Roma 87](#) e [Allegato 3b - Piazza Iv Novembre 4](#)

b) I titoli di provenienza al debitore, sono integralmente riportati in [Allegato 4a - Atti di compravendita Via Roma 87](#) e [Allegato 4b - Atti di compravendita Piazza IV Novembre 4](#).

3 - ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E TITOLI DI TRASFERIMENTO.

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;

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/03/1989 - Registro Particolare 2454 Registro Generale 3656 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 579/83 del 04/02/1989 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in POPPI(AR)

Successione contro ##### (de cuius) ed in favore di ##### per la quota di ½ dei beni identificati catastalmente al comune di Poppi foglio 61, 190, sub.3 e foglio 61, part.479

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2004 - Registro Particolare 10716 Registro Generale 16844 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12 del 01/06/2004 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO - Immobili siti in POPPI(AR)

Verbale di conciliazione traslativo con il quale ##### ha acquisito il diritto di proprietà per usucapione ultra ventennale contro la ##### rappresentata da #####. I beni oggetto del verbale sono i seguenti: Apezzamento P.zza IV Novembre 4, Poppi - Foglio 68, part.55 sub.1 e 435 e diritti di comproprietà sulle parti condominiali.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2006 - Registro Particolare 5760 Registro Generale 9155 Pubblico ufficiale ZAZZARO MARCELLO Repertorio 22982/5363 del 28/04/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in POPPI(AR)

Atto di compravendita a favore di ##### e contro ##### per la quota di ½ e ##### per la quota di ½ dei beni identificati catastalmente al comune di Poppi foglio 61, 190, sub.3 e foglio 61, part.479 (DI CUI AL PUNTO 1)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2018 - Registro Particolare 1705 Registro Generale 2431



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 425 del 06/02/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in POPPI(AR)

Verbale di pignoramento di immobili derivante oggetto della presente procedura.

Gli atti sopra citati si rimettono in [Allegato 4a – Atti di compravendita Via Roma 87](#) e [Allegato 4b – Atti di compravendita Piazza Iv Novembre 4](#)

4 – VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI; IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI, SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE; SPESE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI; PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

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;

Lotto1 - Poppi, via Roma n.87 id. cat. Foglio 61, part. 190 sub.5:

Le ricerche eseguite non hanno fornito dati specifici in merito. Trattasi di fabbricato condominiale composto da n.6 unità (non sussiste l'obbligo di nomina dell'amministratore condominiale) delle quali n.2 sono negozio e laboratorio con accesso diretto da proprietà pubblica, n.3 appartamenti insistenti nel fabbricato e n.1 appartamento ha a comune l'accesso esterno da viabilità pubblica.

Dato che in occasione della manutenzione straordinaria del tetto eseguita nel 2012 e di seguito menzionata, le pratiche edilizie sono state individualmente intestate ai condomini, dato inoltre che non è presente nessuna targa nominativa dell'amministratore condominiale stante l'obbligo della riforma del 2012; per tali motivi si ritiene che non sussistano vincoli od oneri di natura condominiale ad eccezione delle spese non quantificabili relative all'androne e vano scale condominiale.

Lotto 2 - Poppi, Piazza IV Novembre n.4 id. cat. Foglio 68, part. 55 sub.1 graffato con resede part.435:

Le ricerche eseguite non hanno fornito dati specifici in merito. Trattasi di terratetto con resede esclusivo sul quale è stato edificato un garage anch'esso di proprietà esclusiva, pertanto si ritiene che non sussistano vincoli od oneri di natura condominiale.

5 – DIRITTI DEMANIALI, USI CIVICI, CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.

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;

Le proprietà oggetto di procedura non sono soggette e ad uso civico, censo o livello, non vi è stata affrancazione o riscatto.



6 – VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

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;

a) Da ricerche eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Arezzo non risultano cause pendenti.

b) Non risulta in atti alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non risultano atti di asservimento urbanistico.

Non sono stati rilevati altri pesi o limitazioni d'uso.

I costi per la Cancellazione della trascrizione del pignoramento sono relative a bollo, imposta ipotecaria e tassa ipotecaria per un totale di € 294,00.

Non sono stati rilevati altri pesi o limitazioni d'uso.

Le iscrizioni, pignoramenti o trascrizioni pregiudizievoli sono state elencate al punto 3.

Le difformità catastali riscontrate sono le seguenti:

Lotto 1 - ABITAZIONE VIA ROMA n.87, POPPI (AR): Id. catastale: Comune di Poppi - Foglio 61 - particella 190 – sub.5

La planimetria catastale presentata l'08.10.1981 risulta essere complessivamente molto imprecisa nella rappresentazione e presenta difformità soprattutto nel disimpegno e nel bagno, dove la disposizione risulta diversa (Allegato 4 – Difformità Catastali).

Per ottenere la conformità catastale, è necessaria la presentazione di variazione DocFa le cui spese tecniche sono stimate in euro 600,00 oltre cassa previdenziale, imposte di legge e 50 euro di spese di presentazione.

Lotto 2 - ABITAZIONE PIAZZA IV NOVEMBRE n.4, POPPI (AR) - Id. catastale: Comune di Poppi - Foglio 68 - particella 55 – sub.1

La planimetria catastale in atti risale al 29/12/1939 e riporta esclusivamente il piano interrato, terra, primo e resede. L'immobile è stato completamente ristrutturato ed ampliato variando la disposizione dei locali interni per cui si rende necessario l'aggiornamento catastale.

Inoltre, la consistenza catastale è riferita ai soli piani interrato, terra con resede e primo. Con la variazione catastale, oltre alla nuova disposizione interna, dovranno essere inseriti il piano sottotetto (soffitta), la terrazza a piano primo e la corretta dimensione del resede risultante molto più grande rispetto a quanto rappresentato in planimetria, ma esattamente riportato in mappa. Per quanto riguarda il garage edificato nel resede è necessario il rilievo topografico e presentazione del tipo mappale per



l'accatastamento, a seguito del quale potrà essere presentato il Doc.Fa per attribuirne la corretta consistenza e rendita (Allegato 4 – Difformità Catastali).

Per ottenere la conformità catastale, le spese tecniche sono stimate in euro 1.500,00 oltre cassa previdenziale, imposte di legge e 100,00 euro di spese di presentazione.

Su entrambi i beni oggetto di procedura **sono state rilevate difformità edilizie** esaminate in risposta al successivo quesito n.11.

7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

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

DESCRIZIONE GENERALE

I beni in oggetto consistono in un appartamento posto nel comune di Poppi, **via Roma n.87 denominato LOTTO 1** ed un appartamento con pertinenze in **Piazza IV Novembre n.4 denominato LOTTO 2** e di seguito meglio descritti.

LOTTO 1 - APPARTAMENTO VIA ROMA n.87, POPPI

Il bene in oggetto fa parte di un edificio in condominio di più unità ed è posto lungo via Roma, strada principale e molto trafficata di Poppi ed in immediata prossimità di Piazza Garibaldi.

Il fabbricato è stato edificato nei primi decenni del '900 ed è composto a piano terra da n.2 negozi posti ai lati del portone di accesso ai piani superiori dove sono situati n.2 appartamenti, oltre che al retro dove è situata un'ulteriore unità immobiliare.

Il fabbricato è costituito da muratura in pietra, solai d'interpiano in latero-cemento e tamponamenti interni in laterizio, con intonaco civile e tinteggiatura a tempera. La struttura di copertura è in latero-cemento con manto di copertura in tegole portoghesi.

L'abitazione è posta a piano primo dal cui pianerottolo si accede anche alla terrazza di proprietà esclusiva.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina con adiacente terrazza, studio, n.2 camere, n.2 disimpegni, n.2 ripostigli e un bagno.

Nella terrazza è presente un piccolo locale tecnico di h=1,40m.

Le condizioni generali dell'appartamento sono precarie a causa della scarsa manutenzione eseguita negli anni e presenta pavimentazioni interne parte in gres, parte in graniglia e murature intonacate e tinteggiate.

Tutte le murature perimetrali poste sul lato sud-est (lato via Roma) presentano evidenti tracce di umidità e muffe, visibili nello studio ma soprattutto nella camera posta di fronte all'ingresso.

Lo studio e le due camere hanno affaccio su via Roma, la cucina su terrazza rivolta verso il resede posteriore mentre bagno e disimpegno hanno affaccio su una chiostrina.



Il bagno, probabilmente ristrutturato negli anni '80, presenta una disposizione diversa da quanto rappresentato nella planimetria catastale, motivo per il quale si ritiene debba essere oggetto di sanatoria edilizia.

Le altezze utili interne del fabbricato, a differenza dei 3,10m. dichiarati in planimetria catastale, sono di 2,80m. per il bagno, ripostiglio e disimpegno, di 2,30m. per l'altro disimpegno e ripostiglio e di 3,15 m. per i restanti locali.

Le parti comuni consistono nel solo vano scale condominiale a partire dal portone a piano terra e per tutta lo sviluppo fino a piano secondo.

Quanto descritto è visibile in [Allegato 5a – Via Roma 87 - Documentazione fotografica](#)

CONDIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE DEL BENE

Facciate: sufficiente seppur vetuste.

Tetto: in buone condizioni per tutta la sua superficie. Ristrutturato nel 2012.

Pavimentazioni e intonaci: scarso stato di manutenzione.

Finiture interne: scarso stato di manutenzione;

Porte, finestre e persiane: scarse condizioni.

Infissi interni (porte): scarse condizioni.

Impianti termico: l'appartamento è dotato di impianto termo-singolo alimentato da caldaia a metano e radiatori in alluminio. Non è dato sapere se tale impianto sia funzionante, nonostante sia apposta la targa del generatore come previsto dal DPGR 06 aprile 2023, n. 17/R e successivo Regolamento di attuazione della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39. Da informazioni raccolte, l'ultima revisione della caldaia risale al 2021 per cui non risulta in regola con le normative vigenti.

SUPERFICI NETTE DELL'APPARTAMENTO

Le superfici nette dei beni sono le seguenti :

LOCALI	SUPERFICI NETTE
Ingresso	11,52 mq.
Cucina	13,32 mq.
Studio	20,67 mq.
Camera	16,00 mq.
Camera	22,91 mq.
Disimpegno	4,52 mq.
Ripostiglio	4,72 mq.
Bagno	5,36 mq.
Disimpegno	2,20 mq.
Ripostiglio	1,55 mq.
Terrazza	7,90 mq.
Locale tecnico	1,00 mq.



LOTTO 2 - APPARTAMENTO E PERTINENZE PIAZZA IV NOVEMBRE n.4, POPPI

Il bene in oggetto fa parte di un edificio bifamiliare con una facciata in aderenza, si sviluppa "da cielo a terra" ed è situato in piazza IV Novembre n.4. Si accede sia da portone esterno posto su Piazza IV Novembre che da cancello carrabile e pedonale da via Vittorio Veneto che conducono al resede di proprietà esclusiva.

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1939 ed è stato completamente ristrutturato (ma non completato) tra il 2009 ed il 2013, come successivamente descritto.

L'unità immobiliare è così composta:

- PIANO INTERRATO: tre cantine ed un disimpegno con scale di collegamento al piano superiore.
- PIANO TERRA: Accesso da portoncino su ingresso con disimpegno, vano scale aperto, un soggiorno, pranzo, cucina e bagno. Da pranzo e cucina si accede al resede posto sul retro dell'abitazione di circa 495 mq. che comprende il garage per due auto di superficie di 36,50mq.
- PIANO PRIMO: Accesso da vano scale interno o da ascensore, tre camere, un bagno ed una terrazza angolare di circa 26mq.
- PIANO SECONDO O SOFFITTE: Accesso da vano scale interno o ascensore, due locali a destinazione soffitta con altezza minima 1,48m. ed altezza massima 2,70m., oltre ad un bagno.

Il fabbricato ha struttura portante in pietra, solai in latero-cemento tra piano interrato e piano terra e struttura tradizionale in legno e laterizio per i piani superiori.

L'unità immobiliare è stata quasi completamente ristrutturata ma mancante di ultimazione dell'impianto elettrico, posizionamento di alcuni sanitari dei bagni, allacciamenti ed avviamento della caldaia e del riscaldamento. Le porte interne sono presenti solo in pochi ambienti mentre sono presenti tutti gli infissi esterni. Non è dato sapere se l'ascensore è stato ultimato. A piano terra è presente un termo-camino. Non sono state reperite certificazioni degli impianti e non risultano allacciate le utenze quali energia elettrica, adduzione acqua e gas metano, motivo per il quale non è dato sapere se gli impianti siano stati completati e/o funzionanti.

Le pavimentazioni sono in cotto a piano interrato, scala fino a piano terra e terrazza a piano primo; parquet a piano terra, piano primo e soffitte; scale di collegamento ai piani in pietra, bagni in gres porcellanato.

Quanto descritto è visibile in [Allegato 5b – Piazza IV Novembre 4 - Documentazione fotografica](#)

CONDIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE DEL BENE

Facciate: ottime.

Tetto: ottime condizioni per tutta la sua superficie.

Pavimentazioni e intonaci: ottime.

Finiture interne: ottimo stato;

Porte, finestre e persiane: ottimo stato.

Infissi interni (porte): in gran parte assenti, ottime le poche presenti.

Impianti termico: l'appartamento è dotato di impianto termo-singolo alimentato da caldaia a metano e radiatori in ghisa. Non è dato sapere se tale impianto sia funzionante e/ se sia stato allacciato e avviato a seguito di ristrutturazione in quanto



l'utenza non risulta allacciata e risultano assenti le targhette identificative del catasto impianti.

SUPERFICI NETTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le superfici nette dei beni sono le seguenti :

LOCALI	SUPERFICI NETTE
PIANO INTERRATO	
Cantina	16,53 mq.
Cantina	16,83 mq.
Studio	5,94 mq.
Disimpegno	3,53 mq.
Scala	3,20 mq.
PIANO TERRA	
Ingresso e ascensore	14,54 mq.
Scala	5,72 mq.
Soggiorno	17,45 mq.
Pranzo	18,37 mq.
Cucinotto	10,07 mq.
Wc	9,81 mq.
PIANO PRIMO	
Disimpegno, scale e ascensore	9,01 mq.
Camera	7,47 mq.
Camera	15,23 mq.
Wc	4,54 mq.
Camera	15,38 mq.
Terrazza	26,69 mq.
PIANO SECONDO/SOFFITTA	
Vano scale e ascensore	12,28 mq.
Soffitta	24,17 mq.
Wc	6,02 mq.
Soffitta	16,42 mq.
Garage	36,50 mq.
Giardino/resede	494,38 mq.

8 – VERIFICA CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE DEL BENE E DATI DEL PIGNORAMENTO.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

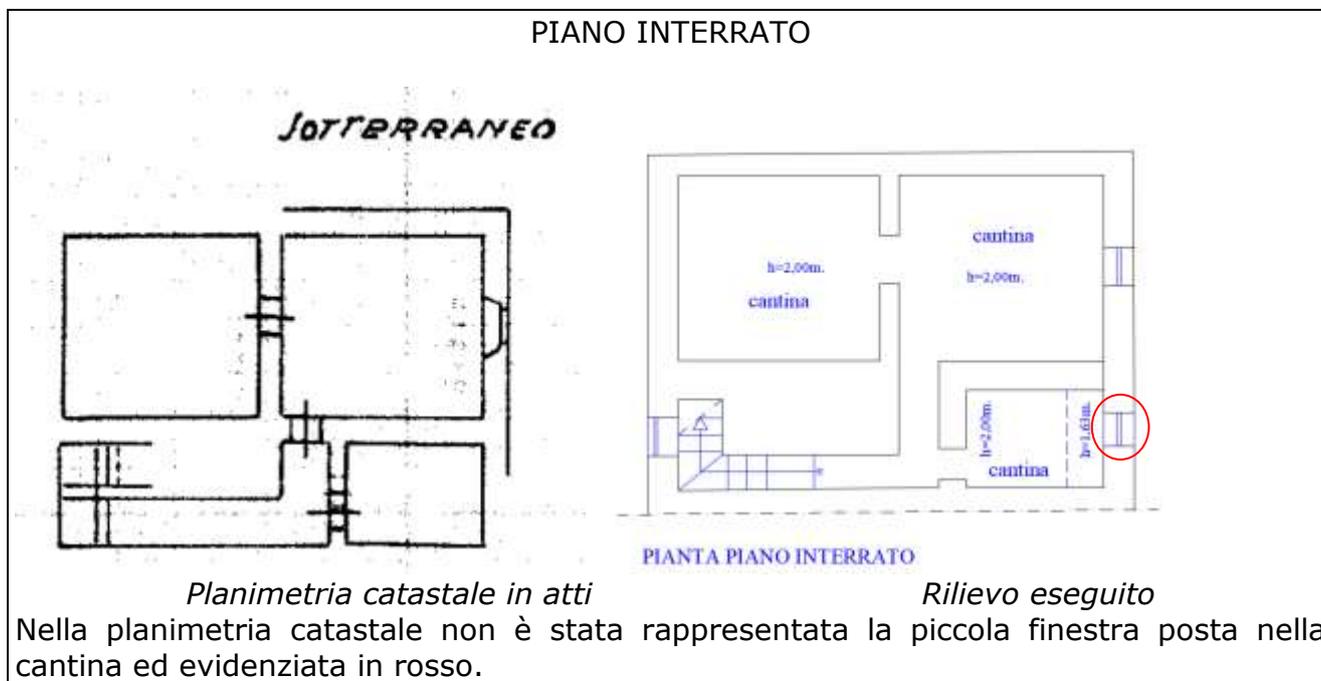
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

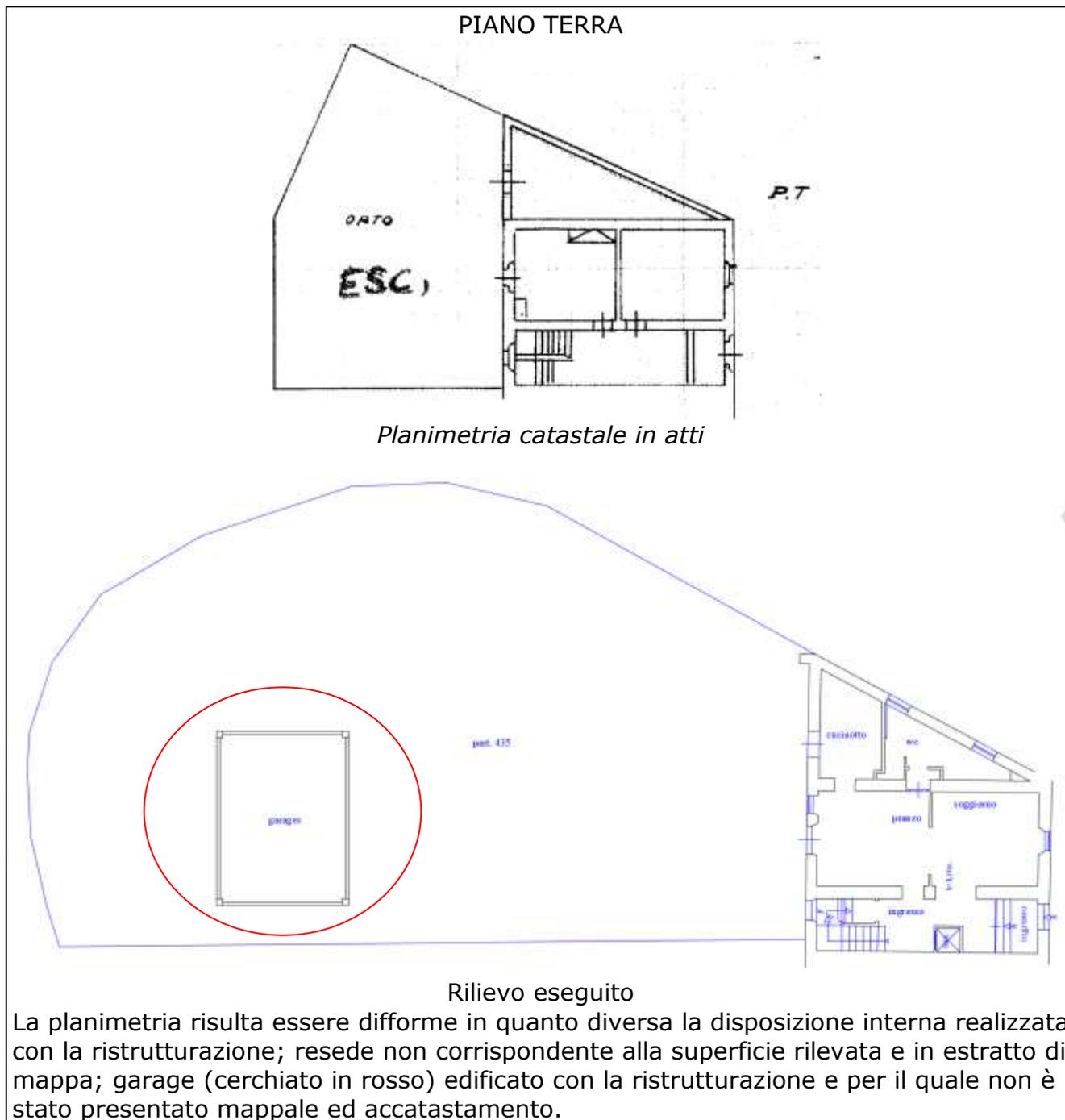
I dati relativi ai beni in oggetto sono stati tutti correttamente individuati.



LOTTO 2 - APPARTAMENTO E PERTINENZE PIAZZA IV NOVEMBRE n.4, POPPI

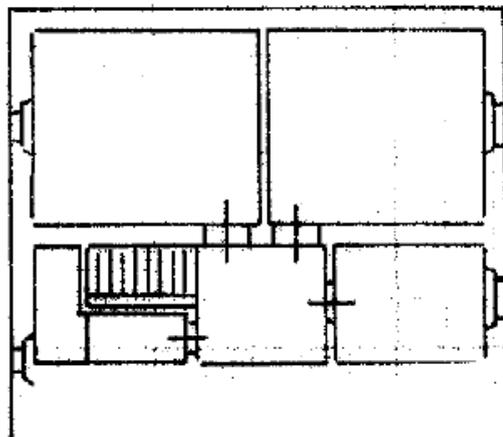
Di seguito le planimetrie catastali in atti depositate in data 19/10/1981 ed il rilievo eseguito:



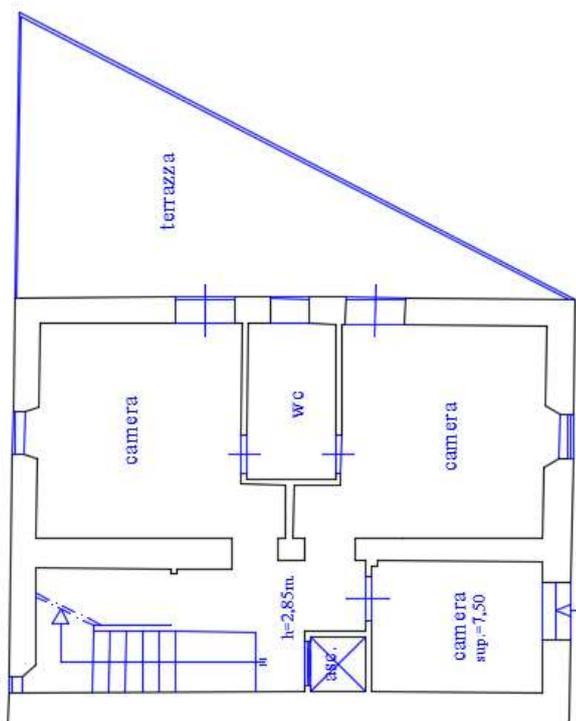


PIANO PRIMO

P. 1°



Planimetria catastale in atti



PIANTA PIANO PRIMO

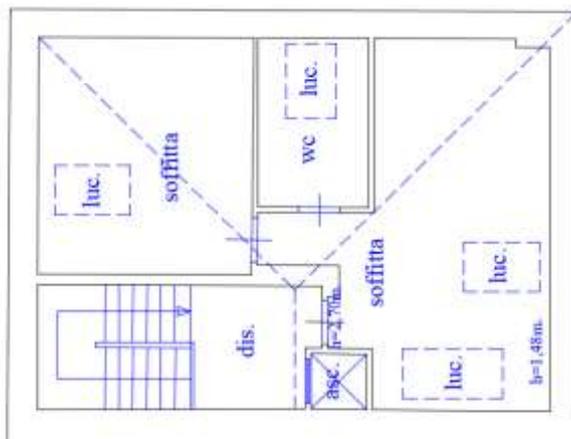
Rilievo eseguito

La planimetria risulta essere difforme in quanto diversa la disposizione interna e non inserita la terrazza realizzata con la ristrutturazione.



PIANO SECONDO/SOFFITTE

ASSENTE nella planimetria catastale in atti



PIANTA PIANO SECONDO (SOFFITTE)

Rilievo eseguito

La planimetria del piano soffitte è completamente assente in quanto non è stata eseguita la variazione catastale a seguito di ristrutturazione dell'immobile.

10 – PREVISIONI DA REGOLAMENTO URBANISTICO E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

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

LOTTO 1 - APPARTAMENTO VIA ROMA n.87, POPPI

I beni in oggetto sono individuati da Piano Operativo approvato del Comune di Poppi in zona:



Zona 0b - Tessuti relativamente storicizzati non classificati già in zona A



3. Norme per gli interventi sul subsistema insediativo esistente di tipo 0b.

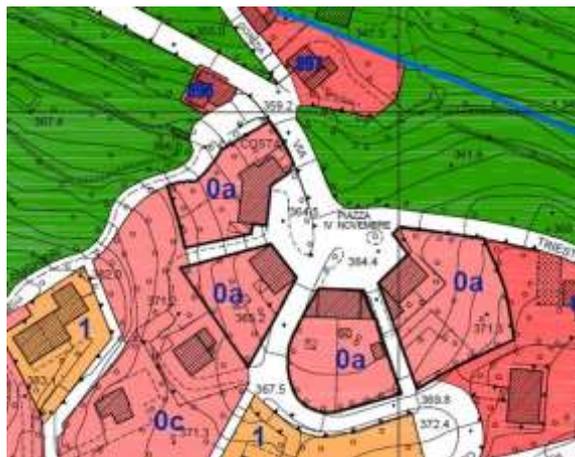
L'area di matrice storica di Ponte a Poppi, presenta forti aspetti di incongruità edilizia ed urbanistica per le modalità di saturazione moderna di spazi estremamente frammentati nell'assetto delle proprietà ed originariamente liberi rispetto all'ordine urbanistico costituito dal tessuto edilizio storicizzato; la presente disciplina ha il duplice scopo di indirizzare gli interventi e di incentivare la riqualificazione e la valorizzazione del tessuto urbano. **Sono consentiti interventi di ristrutturazione interna degli edifici senza che questi comportino alterazioni all'impianto tipologico in cortina ed alla unitarietà compositiva dei fronti che affacciano sulle strade principali; per quest'ultimi sono in particolare da tutelare e incentivare la omogeneizzazione delle vetrine dei negozi, delle tipologie e dei materiali dei portoncini di ingresso, delle finestre, degli intonaci e relative coloriture, degli sporti di gronda, dei pluviali.**

Sono inoltre consentiti interventi di adeguamento igienico-funzionale per la realizzazione di vani di abitazione, servizi igienici, ripostigli, garages. Per ogni unità immobiliare è consentito una tantum la realizzazione di ampliamenti pari a mq. 20 di SUL; condizione che tale opportunità possa essere attuata è che si realizzino corpi di fabbrica in superfetazione solo sul retro degli edifici e che interessino tutta l'altezza della facciata con intervallo fra di loro per almeno ml.10 se presenti parete finestrate, su cui è possibile realizzare terrazze e balconi con parapetto in ringhiera. Non è consentito attuare gli interventi di cui sopra se non interessano tutta l'altezza della parete retrostante.

Per i manufatti accessori esistenti purché legittimati è consentita la sostituzione e riconfigurazione in forme unitarie a parità di volume ma nei limiti del rispetto delle altezze, delle distanze dai confini e fra pareti finestrate.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO E PERTINENZE PIAZZA IV NOVEMBRE n.4, POPPI

I beni in oggetto sono individuati da Piano Operativo approvato del Comune di Poppi in zona:



Zona 0a - Tessuti relativamente storicizzati non classificati già in zona A

2. Norme per gli interventi sul subsistema insediativo esistente di tipo 0a.

L'impianto tipologico di tale insediamento presenta caratteri di qualità e omogeneità che il R.U. intende confermare. In tal senso gli interventi ammessi sono subordinati alla seguente disciplina.



In ciascuna delle particelle 438-417-434-418-435-431-385-386 inserite nella sottozona 0a circostante P.za IV Novembre, è consentito una tantum un intervento diretto di costruzione di un annesso tecnico uso garage subordinato al riordino volumetrico, tipologico e funzionale delle strutture eventualmente ivi esistenti, con demolizione delle strutture incongrue e subordinato alla istituzione di un vincolo pertinenziale permanente con l'unità immobiliare residenziale cui obbligatoriamente deve essere legato tramite stipula di atto pubblico.

Ogni intervento è consentito per una superficie coperta massima di mq.40 per ogni proprietà ed una volumetria massima di mc.90, comprese porzioni eventualmente interrato e compreso le ulteriori volumetrie residue riconosciute congrue; l'altezza massima consentita è di ml.2,30 in gronda; ogni costruzione deve essere posizionata in posizione distaccata dal fabbricato residenziale di pertinenza, mentre l'accesso carraio può essere posizionato sul confine opposto cioè, per le p.lle 418-435 su Via V.Veneto e per le p.lle 417-434-431-385 sulla viabilità interna; la copertura di ogni costruzione deve essere a falde simmetriche con colmo parallelo al lato principale dell'adiacente fabbricato di pertinenza (si può fare eccezione nelle p.lle 438-417).

E' inoltre consentita, , la costruzione di tre fabbricati, due dei quali posizionati ciascuno rispettivamente tra le coppie di fabbricati individuati dalle particelle 53-54 e 55-56, in totale aderenza alle rispettive prospicienti pareti laterali ed in allineamento ai segmenti congiungenti i relativi vertici, realizzando un corpo di fabbrica congiungente dette coppie di fabbricati, della medesima altezza di essi e con idoneo collegamento a livello delle falde di copertura; detto intervento deve mantenere la transitabilità della viabilità interna tramite la realizzazione, nei nuovi corpi di fabbrica, di una apertura archivoltata a tutto sesto, di idonea dimensione e posta al centro di esso e che, nell'asse orientato sul Monumento ai Caduti, deve garantire la transitabilità pedonale pubblica; la costruzione del terzo fabbricato è consentita nella particella 386, purché posizionato in aderenza totale alla parete laterale prospiciente Via Trieste del fabbricato individuato dalla particella 56, con rispetto della medesima altezza ed idoneo collegamento a livello delle falde di copertura, della dimensione ed orientamento determinato dalla individuazione della corrispondenza simmetrica con il fabbricato ricadente sulla particella 52; il progetto di intervento deve prevedere l'arretramento dal filo stradale di Via Trieste, stabilendone l'ampiezza. Per quanto non previsto si fa riferimento alle norme generali di zona.

E' ammessa per ogni edificio (compreso le appendici laterali) la sopraelevazione di ml. 0,50 rispetto alla attuale linea di gronda, nonché di abbaini posti simmetricamente rispetto ai padiglione del tetto e terrazze a tasca sulla falda di valle.

Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto i terreni a resede sono di superficie inferiore a 5.000mq.

11 – CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEGLI IMMOBILI.

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



Geom. Mauro Di Sangro

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Arezzo al n°1210 e iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Arezzo al n.1483

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;

LOTTO 1 - APPARTAMENTO VIA ROMA n.87, POPPI

A seguito di ricerche eseguite presso l'archivio del Comune di Poppi è emerso che la costruzione del fabbricato risale ai primi anni del 1900 e che non sono state mai presentate pratiche edilizie, ad eccezione di una manutenzione AEL n.12/84 del 13/06/1983 per sistemazione del tetto e opere connesse ed una successiva pratica condominiale relativa al rifacimento del tetto del fabbricato dovuta a mancata comunicazione inizio lavori n.120/2012 del 10/11/2012.

Non risultano pratiche edilizie relative esclusivamente all'immobile in oggetto, per cui, essendo un fabbricato edificato precedentemente al 1967 e 1942, si ritiene che lo stato legittimo dell'immobile sia quello relativo alla planimetria catastale e che, analizzato al quesito 9, **presenti difformità** dovute all'errata rappresentazione grafica delle murature di spina e perimetrali edificate con angoli molto irregolari.

A seguito della variazione catastale del 1981 e senza successivo aggiornamento, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione con modifiche alla disposizione del bagno e realizzazione del piccolo locale tecnico posto in terrazza all'interno del quale è stata installata la caldaia.

Tali lavori sono stati eseguiti in assenza di titoli edilizi, per cui, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi della art. 36 del DPR 380/2021 e all'art. 209 della L.R. 65/2014.

Le spese tecniche da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile ammontano ad euro 1.500,00 oltre cassa previdenziale, imposte di legge, diritti di segreteria e sanzione amministrativa di 1.000,00 euro, **per un totale di 2.500,00 euro nette**.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO E PERTINENZE PIAZZA IV NOVEMBRE n.4, POPPI

La costruzione originaria del fabbricato risale agli anni 1938/39, dato che la planimetria catastale in atti è stata depositata in data 29/12/1939.

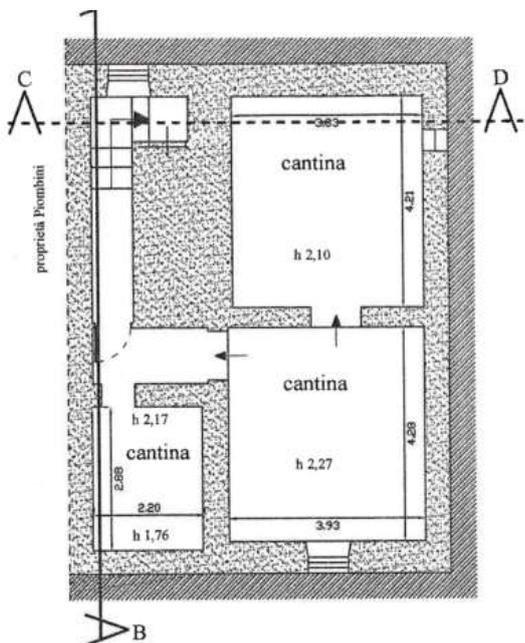
A seguito di ricerche eseguite presso l'archivio del Comune di Poppi è emerso che l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Prat. n.10/97 del 06/03/1997 per manutenzione delle facciate
- Permesso di Costruire prat. n.19/09 del 28/03/2009 per ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato;
- S.C.I.A. n.35/13 del 07/05/2013 per ultimazione dei lavori di ristrutturazione

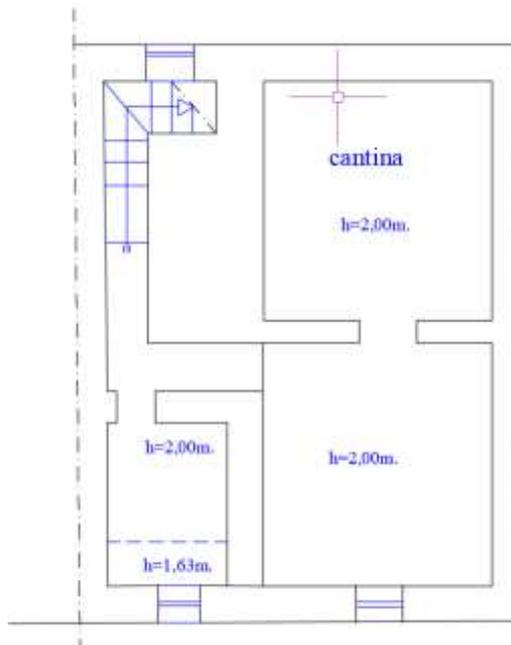
Dall'analisi delle pratiche edilizie presentate ed il rilievo eseguito sul fabbricato, sono state rilevate difformità edilizie di seguito descritte:



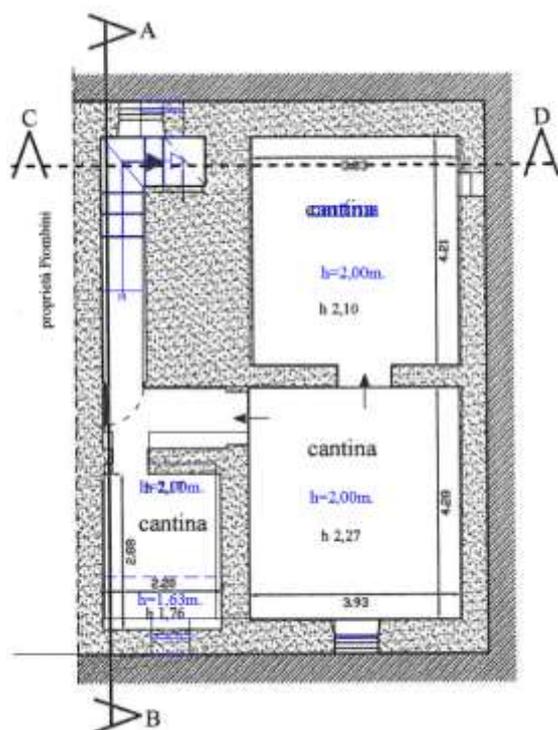
PIANO INTERRATO



PERMESSO DI COSTRUIRE



STATO DI FATTO



STATO SOVRAPPOSTO

La disposizione interna è stata rispettata con alcune imprecisioni, mentre le altezze interne sono state ridotte rispetto al progetto.

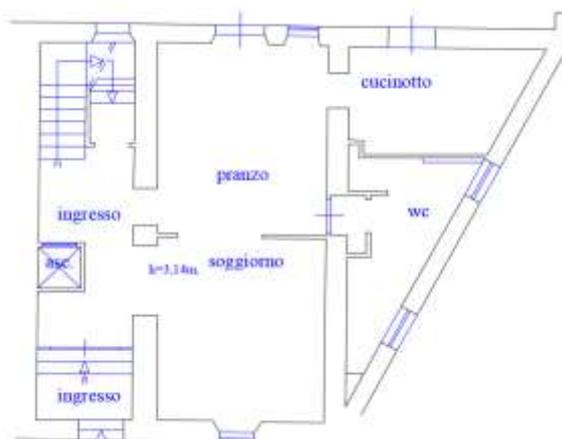
La scala è stata realizzata con un gradino in più ed è stata realizzata una piccola luce in corrispondenza della scala di accesso.



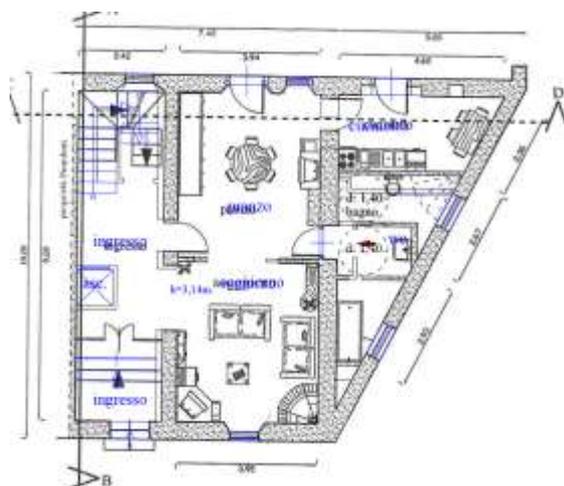
PIANO TERRA



PERMESSO DI COSTRUIRE



STATO DI FATTO



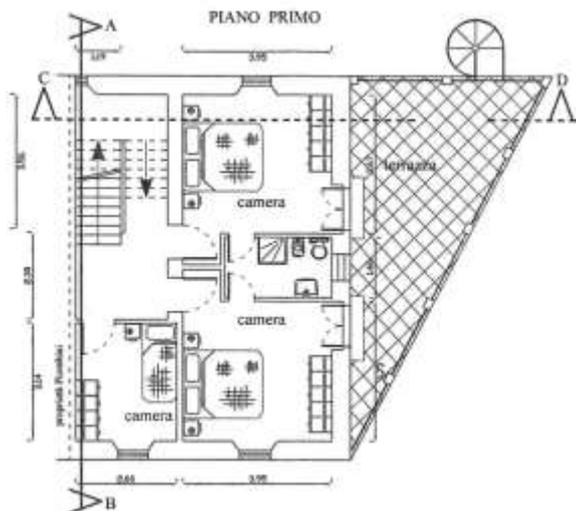
STATO SOVRAPPOSTO

La disposizione interna è stata rispettata, seppur con imprecisioni, per quanto riguarda la parte portante.

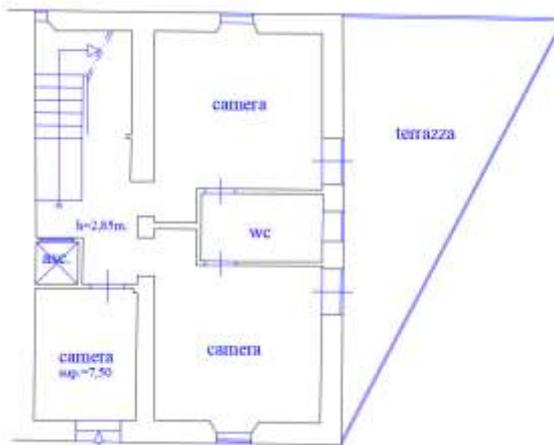
Le tramezzature interne sono invece posizionate diversamente da quanto previsto dal P.d.C. ed è stato realizzato un ascensore nella zona ingresso.



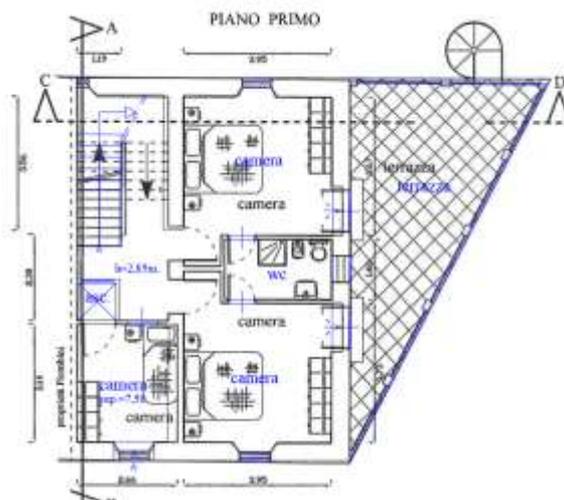
PIANO PRIMO



PERMESSO DI COSTRUIRE



STATO DI FATTO

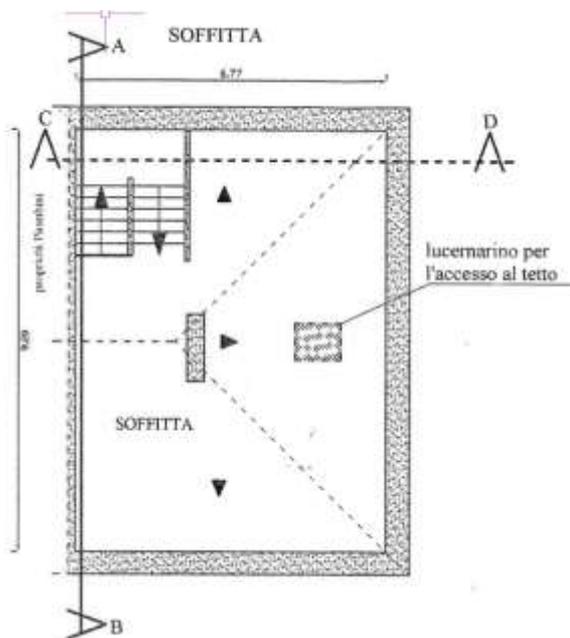


STATO SOVRAPPOSTO

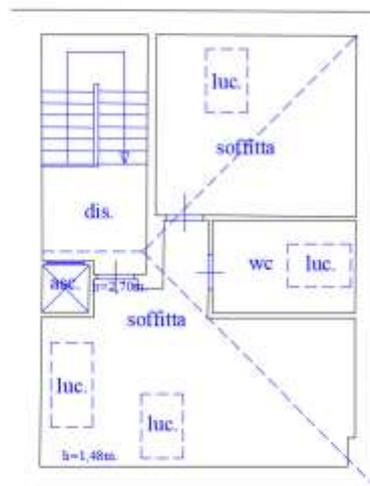
La disposizione interna è stata rispettata, seppur con imprecisioni, per quanto riguarda sia la parte portante che le tramezzature interne. Anche a questo piano è presente l'ascensore nella zona vano scale.
La scala a chiocciola prevista dalla terrazza al piano terra non è stata realizzata.



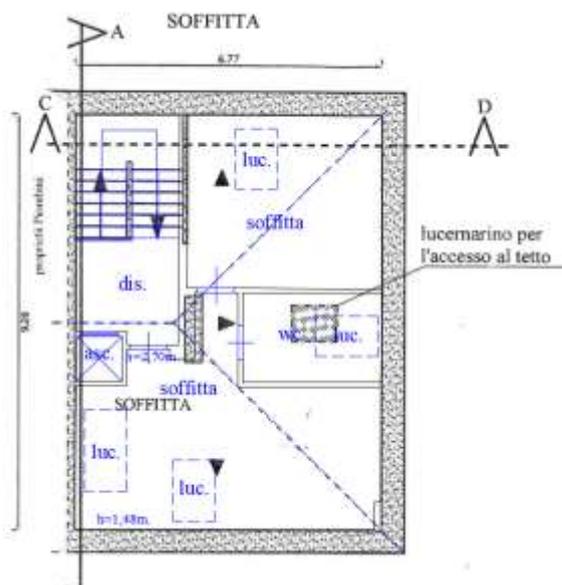
PIANO SECONDO (SOFFITTE)



PERMESSO DI COSTRUIRE



STATO DI FATTO



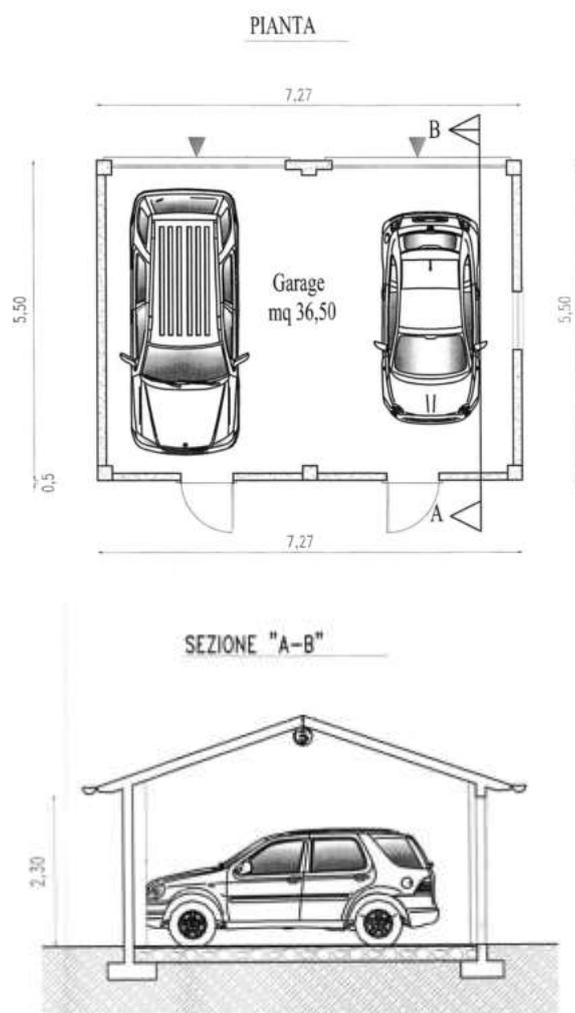
STATO SOVRAPPOSTO

La disposizione interna è stata rispettata, seppur con imprecisioni, per quanto riguarda la parte portante. Le tramezzature interne sono state fatte diversamente dal Permesso di Costruire ed è stato realizzato anche un bagno. Anche a questo piano è presente l'ascensore nella zona disimpegno/vano scale.

I lucernari non tratteggiati in pianta risultano presenti nei prospetti, seppur in posizione diversa.



GARAGE POSTO NEL RESEDE PRIVATO



Il garage è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire presentato.

ANALISI DELLA CONFORMITA' COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

La ristrutturazione dell'immobile non è stata completata e sono state rilevate numerose difformità rispetto al Permesso di Costruire prat. n.19/09 del 28/03/2009 e successiva S.C.I.A. n.35/13 del 07/05/2013.

Pertanto si rende necessaria una Variante tardiva con pagamento della sanzione di 1.000,00 euro oltre alle spese tecniche quantificabili in 2.000,00 euro e cassa previdenziale, imposte di legge e diritti di segreteria.

Non risulta inoltre presentata l'Attestazione di agibilità necessaria ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014. Le spese tecniche per il reperimento della documentazione necessaria e la presentazione dell'Attestazione di agibilità sono stimabili in 1.500 euro oltre a cassa previdenziale, imposte di legge e diritti di segreteria.

Pertanto si stima che per l'ottenimento della conformità edilizia, le spese tecniche siano stimabili complessivamente **4.500 euro** nette.



12 – STATO DI POSSESSO DEI BENI.

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 occasione del secondo accesso effettuato il giorno 26/01/2024 alle ore 9.30 per la presa in custodia dei beni da parte del Custode Giudiziario, è stato eseguito accesso coatto e non è stato reperito nessuno all'interno di entrambe le abitazioni.

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Arezzo sui beni oggetto della presente, non sussistono contratti registrati di affitto in essere in quanto il contratto di affitto stipulato in data 03/08/2020 e registrato il 10/08/2020 con codice TZD20T003938000YG risulta essere stato risolto in data 01/03/2021.

Da ricerche effettuate risulta registrato un comodato d'uso stipulato il 13/07/2020 e registrato il 21/07/2020 id. telematico: TZD20L002222000ZH tra i soggetti ##### e #####.

13 – CERTIFICATI DI STATO LIBERO O ESTRATTI DI MATRIMONIO DEGLI ESECUTATI.

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;

L'estratto stato civile dell'esecutato è rimesso in [Allegato 2 - Certificato anagrafico di stato civile, di residenza e stato di famiglia](#)

14 – PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

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

Non risulta assegnazione al coniuge di casa coniugale.



15 – IMPIANTI ELETTRICO, IDRICO E TERMICO.

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; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

LOTTO 1 - APPARTAMENTO VIA ROMA n.87, POPPI

IMPIANTO ELETTRICO

La certificazione dell'impianto elettrico non è stata reperita e, dato che l'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, non è stato possibile determinarne l'attuale consistenza e la conformità. Tale impianto è da considerarsi non conforme alle normative.

IMPIANTO IDRICO

Non è stato reperita la certificazione dell'impianto idrico di adduzione e scarico, per cui, non risulta essere conforme alle attuali normative nonostante sia funzionante.

IMPIANTO TERMICO

Non è stata reperita la certificazione dell'impianto termico per quanto riguarda la rete di distribuzione (radiatori), per cui, non risulta essere conforme alle attuali normative.

La caldaia installata risulta essere conformemente dotata di codice catasto impianti n.0000120116 ma non in regola con le revisioni previste dalla normativa vigente dal 2021, data dell'ultima manutenzione eseguita.

APE

Come disposto dall'Ill.mo Giudice, è stata redatta e presentata l'APE relativa all'appartamento in oggetto con ID: 000739359 con la quale l'immobile si attesta in classe G, con Ep gl,nren 201,5 kWh/m²anno.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO E PERTINENZE PIAZZA IV NOVEMBRE n.4, POPPI

IMPIANTO ELETTRICO

La certificazione dell'impianto elettrico non è stata reperita e, dato che l'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, non è stato possibile determinarne l'attuale consistenza e la conformità. L'impianto, con la ristrutturazione, non risulta essere stato completato e l'utenza non allacciata, motivo per cui non è dato sapere se funzionante. Tale impianto, in quanto incompleto, è da considerarsi non conforme.

IMPIANTO IDRICO

Non è stato reperita la certificazione dell'impianto idrico di adduzione e scarico, per cui, non risulta essere conforme alle attuali normative. L'impianto, con la ristrutturazione, non risulta essere stato completato e l'utenza non allacciata, motivo per cui non è dato sapere se funzionante. Tale impianto, in quanto incompleto, è da considerarsi non conforme.

IMPIANTO TERMICO

Non è stata reperita la certificazione dell'impianto termico per quanto riguarda la rete di distribuzione (radiatori), per cui, non può essere considerato conforme alle attuali normative.

Sia la caldaia posta nella cantina a piano interrato, modello Riello Family Acqua Condens 3.5 bis che il termo-camino modello Ungaro Yncas posto nel locale sala, sono stati posizionati ma non installati. Inoltre l'utenza non è allacciata, motivo per cui non è



dato sapere se funzionante. Tale impianto, in quanto mai completamente installato, non è attualmente da considerarsi non conforme.

APE

Come disposto dall'Ill.mo Giudice, è stata redatta e presentata l'APE relativa all'appartamento in oggetto con ID: 000739456 con la quale l'immobile si attesta in classe D, con Ep gl,nren 109,90 kWh/m²anno.

Non essendo mai state installate caldaia e termo-camino, l'impianto utilizzato per l'APE è stato simulato.

16 – EVENTUALE FORMAZIONE DEI LOTTI.

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.);

Considerato che i beni in oggetto consistono in due separate unità immobiliari poste in zone diverse di Poppi, sono stati formati n.2 lotti così suddivisi:

- **Lotto 1: Ubicato in via Roma 87, Poppi**, Appartamento posto al piano primo di palazzina condominiale di antica edificazione e costituito da ingresso, cucina con adiacente terrazza, studio, n.2 camere, n.2 disimpegni, n.2 ripostigli e un bagno; censito al Catasto Fabbricati del comune di Poppi al foglio 61, particella 190, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 131mq., superficie escluse aree scoperte, 127mq., rendita 526,79 euro.

- **Lotto 2: Ubicato in Piazza IV Novembre n.4, Poppi**

Appartamento disposto da terra a tetto in 4 piani è così composto:

- PIANO INTERRATO: tre cantine ed un disimpegno con scale di collegamento al piano superiore.

- PIANO TERRA: Disimpegno, vano scale aperto, un soggiorno, un pranzo, cucina e bagno. Da pranzo e cucina si accede al resede posto sul retro dell'abitazione di circa 495 mq. che comprende il garage per due auto di superficie di 36,50mq.

- PIANO PRIMO: Vano scale interno e ascensore, tre camere, un bagno ed una terrazza angolare di circa 26mq.

- PIANO SECONDO O SOFFITTE: Vano scale interno e ascensore, due locali a destinazione soffitta ed un bagno.

Il Lotto 1 è censito al Catasto Fabbricati del comune di Poppi al foglio 68, particella 55, subalterno 1 graffato con la particella 435, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie totale 217mq., superficie escluse aree scoperte, 204mq., rendita 436,41 euro.

Come descritto in risposta al Quesito n.6, attualmente la consistenza catastale è riferita ai soli piani interrato, terra, resede (di dimensioni inferiori a quanto riportato in estratto di mappa) e piano primo in quanto, a seguito di ristrutturazione, non è stato eseguito l'aggiornamento catastale al fine di integrare la planimetria, la consistenza e la



rendita con la nuova distribuzione e con la terrazza a piano primo, l'intero piano secondo/soffitte e la corretta dimensione del resede ed il garage di nuova edificazione.

I lotti formati non sono ulteriormente divisibili.

17 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

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;

LOTTO 1 - APPARTAMENTO VIA ROMA n.87, POPPI

La valutazione sarà eseguita con il metodo sintetico comparativo con applicazione di parametri di rivalutazione da applicare secondo le caratteristiche dei beni comparabili e secondo le caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Le valutazioni saranno eseguite, inoltre, prendendo in esame recenti valori di compravendita verificatesi nella zona di riferimento per beni simili, valori espressi dall'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, altre esecuzioni immobiliari recenti, immobili in vendita presso agenzie immobiliari locali, sopralluoghi e consultazioni sul posto. I dati saranno opportunamente adattati alla stima, tenendo presente le peculiarità del fabbricato.

Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione civile abitazione di tipologia "abitazione in condominio" poste in zone limitrofe e con caratteristiche simili poste nella stessa zona di riferimento.

Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare è stato possibile rilevare n.3 beni di pari caratteristiche tipologiche tra immobili in vendita (n.1 utilizzato con coefficiente di riduzione) e compravenduti (n.2) negli ultimi anni, per cui si ritiene completata la ricerca e si procede alla verifica e ragguglio dei comparabili alla stima.

I comparabili reperiti sono i seguenti:

Il comparabile 1 dista circa 300m. dall'immobile oggetto di stima. Per tipologia e vetustà è molto simile essendo, oltretutto, posto al piano primo senza ascensore ed avendo finiture analoghe. Le superfici utili lorde dell'immobile reperite ne consentono l'utilizzo.

Il comparabile 2 dista circa 50m. dall'immobile oggetto di stima. Per tipologia è molto simile essendo, oltretutto, posto al piano primo senza ascensore ed avendo finiture analoghe ma in stato di conservazione peggiore. L'immobile è degli anni '50. Le superfici utili lorde dell'immobile reperite ne consentono l'utilizzo.



Il comparabile 3 dista circa 100m. dall'immobile oggetto di stima. Per tipologia è simile essendo posto al rialzato ed avendo finiture analoghe ma in stato di conservazione peggiore. L'immobile è degli anni '40. Le superfici utili lorde dell'immobile reperite ne consentono l'utilizzo.

INDIRIZZO IMMOBILI	SIMILITUDINE	STATO	SUPERFICIE	PREZZO TOTALE	PREZZO A MQ.
1 Piazza Risorgimento	buona	in vendita	110	94.500,00 €	859,09 €
2 Piazza Giuseppe Garibaldi	buona	venduto 2019	93,2	70.000,00 €	751,07 €
3 Piazza Giuseppe Garibaldi	qualità minore	venduto 2020	122,25	87.000,00 €	711,66 €

Si procede adesso al calcolo del valore medio di un bene ristrutturato ottenuto dai comparabili:

$$\text{Valore medio} = (859,09\text{€/mq} + 751,07\text{€/mq} + 711,66\text{€/mq}) : 3 = 773,65\text{€/mq}$$

Considerato che il comparabile 1 è il più simile tra i comparabili rilevati, considerato inoltre che nel 2012 è stato ristrutturato il tetto del fabbricato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di adeguare il valore medio ottenuto al valore di **850,00 €/mq.**

L'immobile oggetto di stima ha una superficie commerciale lorda di mq. 138,5 per cui, applicando il valore stimato alla superficie commerciale lorda si ottiene:

$$\text{Valore dell'immobile} = 850,00\text{€/mq.} \times 138,5\text{mq.} = 117.725,00\text{€}$$

A verifica del procedimento di stima eseguito, si procede al controllo della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, il cui valore medio dei contratti di compravendita registrati nel secondo semestre del 2023 per abitazioni in stato di manutenzione NORMALE, oscilla su valori da un minimo di 1.000€/mq. ad un massimo di 1.250 €/mq. di superficie utile lorda delle abitazioni con stato di conservazione NORMALE. Il valore ottenuto col procedimento di stima di 850,00€/mq. si attesta al di sotto del valore minimo dell'OMI di 1.000€/mq., ma tenendo conto dello stato di manutenzione NORMALE a cui si riferisce e messo a confronto con lo stato di conservazione SCARSO dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo il risultato ottenuto.

DEPREZZAMENTI

Al valore di mercato ottenuto dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale precedentemente determinati ed il deprezzamento per mancanza di garanzia sull'immobile stimato nel 10% del valore complessivo dell'immobile, come di seguito riportato:

IMMOBILE: VIA ROMA 87, POPPI	
VALORE STIMATO DEL BENE	117.725,00 €
Conseguimento conformità urbanistica	2.500,00 €
Conseguimento conformità catastale	650,00 €
VALORE DEL BENE CONFORME	114.575,00 €
Mancanza di garanzia 10% valore	11.457,50 €



Stima del bene	103.117,50 €
ARROTONDAMENTO	103.000,00 €

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene posto in Poppi, via Roma 87, denominato Lotto 1 è di 103.000 euro.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO E PERTINENZE PIAZZA IV NOVEMBRE n.4, POPPI

La valutazione sarà eseguita con il metodo sintetico comparativo con applicazione di parametri di rivalutazione da applicare secondo le caratteristiche dei beni comparabili e secondo le caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Le valutazioni saranno eseguite, inoltre, prendendo in esame recenti valori di compravendita verificatesi nella zona di riferimento per beni simili, valori espressi dall'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, altre esecuzioni immobiliari recenti, immobili in vendita presso agenzie immobiliari locali, sopralluoghi e consultazioni sul posto. I dati saranno opportunamente adattati alla stima, tenendo presente le peculiarità del fabbricato.

Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione civile abitazione di tipologia "villetta bifamiliare" poste in zone limitrofe e con caratteristiche simili poste nella stessa zona di riferimento.

Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare non è stato possibile rilevare beni di pari caratteristiche tipologiche e recentemente ristrutturati tra immobili in vendita e compravenduti negli ultimi anni, per cui si procede alla stima del bene con valori parametrati di immobili simili ma da ristrutturare ai quali è stata applicata una maggiorazione.

I comparabili reperiti sono i seguenti:

Il comparabile 1 dista circa 800m. dall'immobile oggetto di stima. Per tipologia e vetustà è molto simile ma non ristrutturato, per cui sarà appositamente rivalutato. Le superfici utili lorde dell'immobile reperite ne consentono l'utilizzo.

Il comparabile 2 dista circa 2km. dall'immobile oggetto di stima. Per tipologia e vetustà è molto simile ma non ristrutturato, per cui sarà appositamente rivalutato. Le superfici utili lorde dell'immobile reperite ne consentono l'utilizzo.

Il comparabile 3 dista circa 4km. dall'immobile oggetto di stima. Per tipologia e vetustà è molto simile ma non ristrutturato, per cui sarà appositamente rivalutato. Le superfici utili lorde dell'immobile reperite ne consentono l'utilizzo.

IMMOBILI	SIMILITUDINE	STATO	SUPERFICIE	PREZZO TOTALE	PREZZO A MQ.
1 Immobile 1	buona	venduto 2020	233	310.000,00 €	1.330,47 €
2 Immobile 2	buona	venduto 2022	300	395.000,00 €	1.316,67 €
3 Immobile 3	buona	venduto ---	280	350.000,00 €	1.250,00 €

Si procede adesso al calcolo del valore medio di un bene ristrutturato ottenuto dai comparabili:

$$\text{Valore medio} = (1.330,47\text{€/mq} + 1.316,67\text{€/mq} + 1.250,00\text{€/mq}) : 3 = 1.299,05\text{€/mq}$$



Considerato che i comparabili rilevati sono simili, si ritiene esclusivamente di arrotondare il valore medio ottenuto al valore di **1.300,00 €/mq.**

Il valore stimato è relativo all'immobile completamente ristrutturato, motivo per il quale sarà applicata una riduzione del valore del costo del completamento delle opere.

L'immobile oggetto di stima considerato completamente ristrutturato ha la seguente superficie lorda che rapportata ai coefficienti di ragguaglio danno i valori:

	SUL MQ.	COEFF. RAGG.	SCL MQ.
Piano interrato	75,03	0,40	30,01
Piano terra	103,76	1,00	103,76
Piano primo	75,12	1,00	75,12
Terrazza	26,69	0,20	5,34
Piano soffitte	75,21	0,70	52,65
Garage	39,98	0,60	23,99
Resede	494,38	0,03	14,83
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			<u>305,70</u>

Pertanto, moltiplicando la superficie commerciale lorda di mq. 305,70 al valore stimato di 1.350 €/mq. si ottiene:

$$\text{Valore dell'immobile} = 1.350,00\text{€/mq.} \times 305,70\text{mq.} = 412.690,14\text{€}$$

A verifica del procedimento di stima eseguito, si procede al controllo della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, il cui valore medio dei contratti di compravendita registrati nel secondo semestre del 2023 per abitazioni in stato di manutenzione NORMALE, oscilla su valori da un minimo di 1.000€/mq. ad un massimo di 1.250 €/mq. di superficie utile lorda delle abitazioni con stato di conservazione NORMALE. Il valore ottenuto col procedimento di stima di 1.350,00€/mq. si attesta al di sopra del valore massimo dell'OMI di 1.250 €/mq., ma tenendo conto dello stato di manutenzione NORMALE a cui si riferisce e messo a confronto con lo stato di conservazione BUONO dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo il risultato ottenuto.

DEPREZZAMENTI

Al valore di mercato ottenuto dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale precedentemente determinati ed il deprezzamento per mancanza di garanzia sull'immobile stimato nel 10% del valore complessivo dell'immobile, oltre alle spese da sostenere per il completamento della ristrutturazione dell'immobile come di seguito riportato:

VALORE STIMATO DEL BENE COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO	412.690,14 €
Conseguimento conformità urbanistica	4.500,00 €
Conseguimento conformità catastale	1.600,00 €
Costo per il completamento della ristrutturazione	<u>30.000,00 €</u>
VALORE DEL BENE CONFORME	376.590,14 €
Mancanza di garanzia 10% valore	37.659,01 €
Stima del bene	338.931,13 €
ARROTONDAMENTO	339.000,00 €

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene posto in Poppi, Piazza IV Novembre 4, denominato Lotto 2 è di 339.000 euro.



18 – VERIFICHE SULLE PROPRIETA' PIGNORATE PRO QUOTA.

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;*

Il compendio in oggetto è pignorato per l'intera proprietà.

19 – NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO.

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;

Il compendio in oggetto è pignorato per l'intera proprietà.

20 – IMMOBILI ABUSIVI O NON SANABILI.

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

Non sono presenti immobili abusivi o non sanabili.

RIEPILOGO DEI BENI, DEI VALORI STIMATI E CONCLUSIONI

I beni oggetto della presente perizia consistono in:

- unità immobiliare consistente in appartamento a piano primo di palazzina condominiale posto in Poppi, via Roma 87, denominato LOTTO 1, valore di mercato stimato in 103.000 euro.
- unità immobiliare consistente in appartamento di tipo terratetto in fabbricato bifamiliare posto su 4 livelli (piano interrato, terra, primo e secondo/soffitte) oltre resede e garage, denominato LOTTO 2, valore di mercato stimato in 339.000 euro.

Il valore di mercato dei beni deriva dal procedimento di stima decurtato degli oneri, prestazioni professionali e sanzioni per la relativa regolarizzazione, oltre che dell'assenza di garanzia per vizi.

Arezzo, martedì 23 aprile 2024

L'ESPERTO
Geom. Mauro Di Sangro



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico e visure
- Allegato 2 – Certificato storico di stato civile, di residenza e stato di famiglia
- Allegato 3a – Titoli edilizi Via Roma 87
- Allegato 3b – Titoli edilizi Piazza IV Novembre 4
- Allegato 4a - Atti di compravendita Via Roma 87
- Allegato 4b - Atti di compravendita Piazza IV Novembre 4
- Allegato 5a – Via Roma 87 - Documentazione fotografica
- Allegato 5b – Piazza IV Novembre 4 - Documentazione fotografica

