

AL TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Via Falcone e Borsellino 1

AREZZO

All'attenzione del G. E. dott. ssa Lucia Bruni

**OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO in merito
all'Esecuzione Immobiliare n° 168/2021 contro** [REDACTED]

Con la presente la sottoscritta, architetto Laura Scatragli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo, al n°200, con studio in Arezzo, via San Bernardino da Siena 23, C.F. SCT LRA 57C41 A390P , indirizzo pec: laura.scatragli@archiworldpec.it, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal G. E., dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, in data 09.05.2022 , per accertamenti da effettuare agli immobili oggetto della **E.I. n° 168/2021, i cui beni sono costituiti da :**

proprietà immobiliare ad uso RESIDENZIALE , DI NUOVA COSTRUZIONE NON ULTIMATA, con varie unità abitative ed accessori, derivanti da un piano di recupero con demolizione di manufatti esistenti , ubicata in Comune di San Giovanni Valdarno,(AR), Via Piero della Francesca SNC, sviluppata in più piani fuori terra ed una porzione a garage interrata rispetto alla viabilità pubblica di accesso.

DICHIARA

di aver raccolto tutti gli elementi necessari all'adempimento della C. T. U. in oggetto e più precisamente :

- visure e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo –Catasto
- visure e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo – Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Accertamento presso gli Uffici Comunali Edilizia ed Urbanistica di Competenza del Comune di San Giovanni Valdarno (AR).
- sopralluogo agli immobili in tre fasi , in data 28.06.2022 e 15.07.2022 e 24.11.2022 , tutti congiuntamente al Custode IVG nominato.
- esame delle documentazioni raccolte e prodotte dal Tribunale di Arezzo, Fascicolo Telematico
- produzione della documentazione richiesta dal G.E al momento della nomina del CTU , avvenuta in data 09.05.2022.

Le risposte ai quesiti posti dal G. E. sono riportate nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio di seguito eseguita.



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

QUESITO 1:

verificati, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567**

c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

In risposta al quesito 1:

Il fascicolo telematico presente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, contiene agli atti la Certificazione Notarile .

La costituzione dei beni , al [REDACTED]

[REDACTED] , risultano indicati nella visura catastale storica, presenti dall' Impianto Meccanografico a partire dal 30.06.1987, con successive variazioni , aventi destinazione NON RESIDENZIALE.

Deve essere sottolineato che il pignoramento è stato effettuato in data 02.08.2021 sui beni catastali sopra indicati come risultanti dalle visure catastali presenti presso la Direzione Provinciale di



Arezzo -Ufficio Provinciale -Territorio Servizi Catastali , **che però non corrispondono più allo stato dei luoghi.**

Detti manufatti sono stati utilizzati, mediante lo strumento urbanistico di un Piano di Recupero , che ha autorizzato la demolizione e il loro riuso per consistenza a fini RESIDENZIALI come successivamente sarà descritto.

Quindi la condizione delle planimetrie catastali non corrisponde più alla situazione presente alla data dei contratti di acquisto dell'anno 2010, trattandosi di manufatti ad uso non residenziale demoliti ma allo stato al grezzo dell'immobile oggi costruito che non è stato accatastato in quanto non ultimato

Inoltre nell'anno 2012 , successivamente, ai contratti di compravendita del 2010 ,di seguito elencati, è stato eseguito un frazionamento per trasferimento di diritti della [REDACTED] di mq. 507 di consistenza, che è stata soppressa ed ha generato la [REDACTED] , mq.2,00 di consistenza.

A seguito di contratto di permuta presentazione 36 del 23.01.2013, repertorio generale 1140, repertorio particolare 843, rogante Notaio Pisapia detta [REDACTED] oggi risulta intestata a una proprietà privata, sig. [REDACTED], confinante , che, a sua volta ha ceduto la p.lla 2158 alla società [REDACTED] mq 5,00 di consistenza, già indicata nell'atto di trasferimento della sede sociale del 2017(si è trattato di un allineamento di confini a seguito di un posizionamento non preciso delle reciproche delimitazioni-recinzioni risalenti probabilmente agli anni '60).

Quindi la condizione delle particelle catastali non corrisponde alla situazione presente alla data dei contratti di acquisto dell'anno 2010, in quanto il frazionamento ha prodotto nuove particelle ed un subalterno della particella principale ,che diventa [REDACTED]. (consistenza per sottrazione di mq.505) ;TRATTASI DI SUPERFICI DI TERRENO DI RESEDE.

Occorrerebbe quindi correggere il pignoramento del 2021 in quanto , in sintesi, la [REDACTED] pignorata è stata soppressa nel 2013 , è diventata [REDACTED].

La consistenza del bene pignorato che cede mq 2,00 ([REDACTED]) ma acquisisce mq. 5,00 ([REDACTED]) aumenta quindi di mq.3,00.

La correzione del pignoramento dovrebbe interessare la [REDACTED] (al posto della soppressa [REDACTED]) ed aggiungere la [REDACTED].

Inoltre le particelle interessate dalla permuta sono tutte gravate da ipoteche che , come indicate nel contratto di permuta sopra richiamato, dovevano essere ridotte a carico delle parti , ciascuna per le proprie competenze; da ricerche effettuate (allegato 11) , nessuna parte ha operato in merito e quindi permangono , nella [REDACTED] l'ipoteca a carico della [REDACTED] e nella [REDACTED] , l'ipoteca a carico di [REDACTED].



per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno , [REDACTED] ,

- 2- TRASCRIZIONE A FAVORE, COMPRAVENDITA del 21.12, 2010**, presentazione n.37 del 23.12.2010, **Registro generale n. 22825, Registro particolare n.14969**, numero di repertorio 55137/26088 del 21.12.2010, ROGANTE NOTAIO PISAPIA ROBERTO di Montevarchi (AR), **a favore di :**

[REDACTED] , sede di San Giovanni Valdarno (AR)

C.F [REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)

contro [REDACTED] , nata a

CF. [REDACTED]

per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno , foglio [REDACTED]

- 3- TRASCRIZIONE A FAVORE, COMPRAVENDITA del 21.12, 2010**, presentazione n.21 del 30.12.2010, **Registro generale n. 23383, Registro particolare n.15359**, numero di repertorio 55139/26090 del 21.12.2010, ROGANTE NOTAIO PISAPIA ROBERTO di Montevarchi (AR), **a favore di :**

[REDACTED] , sede di San Giovanni Valdarno (AR)

C.F [REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)

contro [REDACTED] , sede a San Giovanni Valdarno (AR) CF. [REDACTED]

per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno , [REDACTED] ,

- 4- TRASCRIZIONE A FAVORE, COMPRAVENDITA del 21.12, 2010**, presentazione n.22 del 30.12.2010, **Registro generale n. 23384, Registro particolare n.15360**, numero di repertorio 55139/26090 del 21.12.2010, ROGANTE NOTAIO PISAPIA ROBERTO di Montevarchi (AR), **a favore di :**

[REDACTED] , sede di San Giovanni Valdarno (AR)

C.F [REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)

contro [REDACTED] , sede a San Giovanni Valdarno (AR) CF. [REDACTED]

per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno , foglio [REDACTED] [REDACTED] (sarà soppressa nel 2012 , originando le [REDACTED]

[REDACTED].



5- TRASCRIZIONE A FAVORE e CONTRO -PERMUTA del 21.12, 2010, presentazione n.36 del 23.01.2013, **repertorio generale 1140, repertorio particolare 843**, , numero di repertorio 58139/28337 del 15.12.2013, **ROGANTE NOTAIO PISAPIA ROBERTO** di Montevarchi (AR), **a favore di :**

██████████, **sede di San Giovanni Valdarno (AR)**
C.F ██████████ (per la quota di proprietà 1/1)

contro ██████████, nato a ██████████, **CF.**

██████████
 per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno, **foglio** ██████████

contro di :

██████████, **sede di San Giovanni Valdarno (AR)**
C.F ██████████ (per la quota di proprietà 1/1)

a favore di ██████████, nato a San Giovanni Valdarno (AR) , il 03.11 .1951, **CF.** ██████████

per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno, ██████████

Nell'anno 2017 viene presentato UN ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE (Allegato 3), che comprende , insieme a molte altre proprietà immobiliari della società ██████████, tutte quelle interessate dalla presente proceduta; risulta essere:

TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE del 21.11. 2017, presentazione n.52 , del 14.12.2017 , **Registro generale n. 19394, Registro particolare n.13240**, numero di repertorio 64780/33236 del 21.11.2017, **ROGANTE NOTAIO PISAPIA ROBERTO** di Montevarchi (AR), **a favore di :**

██████████, **sede di SIENA**
C.F ██████████ (per la quota di proprietà 1/1)

contro di :

██████████, **sede di San Giovanni Valdarno (AR)**
C.F ██████████ (per la quota di proprietà 1/1)

per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno , foglio ██████:



[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

A seguito dell'Ispezione Ipotecaria risultano presenti **due atti di ACCETTAZIONE DI EREDITA' dell'anno 2022 , successivi alla data del Pignoramento dell'anno 2021 (Allegato 4):**

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 21.12. 2010, presentazione n.7 , del 27.04.2022 , **Registro generale n. 7183, Registro particolare n.5325**, numero di repertorio 55137 del 21.12.2010, **ROGANTE NOTAIO PISAPIA ROBERTO** di Montevarchi (AR), **a favore di :**

[REDACTED], nata a [REDACTED], CF. [REDACTED]
 [REDACTED], (per il diritto di proprietà)

contro di :

[REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED]
 [REDACTED], (per il diritto di proprietà)

per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno , foglio [REDACTED]:

[REDACTED]

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 21.12. 2010, presentazione n.8 , del 27.04.2022 , **Registro generale n. 7184, Registro particolare n.5326**, numero di repertorio 55137 del 21.12.2010, **ROGANTE NOTAIO PISAPIA ROBERTO** di Montevarchi (AR), **a favore di :**

[REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED]
 [REDACTED] (per il diritto di proprietà)

contro di :

[REDACTED], nata a [REDACTED], CF. [REDACTED]
 [REDACTED] (per il diritto di proprietà)

per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno , foglio [REDACTED]:

[REDACTED]



particolare 12923, registro generale 17305, ATTO GIUDIZIARIO, TRIBUNALE DI AREZZO, C.F. 80005050515 rep. 1641/2021 del 11.08.2021,

contro [REDACTED], con sede in Siena, per la quota di 1/1 dei i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno, foglio [REDACTED]:

[REDACTED]

[REDACTED]

a favore di [REDACTED], con sede in ROMA (RM), C.F. [REDACTED], richiedente AVV. ROBERTO NANNELLI, FIRENZE, 50127, VIA ANTONIOLI 44, per la quota di 1/1 dei i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno, foglio [REDACTED]:

[REDACTED]

[REDACTED]

Considerato che la [REDACTED] è stata soppressa nell'anno 2012 a seguito di Frazionamento AR206530 del 19.11.2012, quindi in data antecedente al pignoramento e che la stessa ha generato:

[REDACTED]

[REDACTED] (intestata a soggetti non interessati alla presente procedura esecutiva)

[REDACTED]

La scrivente CTU riterrebbe **OPPORTUNO INTEGRARE ED ESTENDERE IL PIGNORAMENTO SOPRA RIPORTATO.**

QUESITO 4

accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'unità immobiliare oggetto della presente stima **non presenta l'esistenza di oneri di natura condominiale in quanto TRATTASI DI IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE**,

QUESITO 5

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando 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;

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici



QUESITO 6

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

La formalità che devono essere cancellate sono quelle indicate al Quesito 3;

Per la cancellazione di una unica formalità, occorrerà, alla data odierna, la somma di circa € 500.00 (euro cinquecento / 00), comprensive dei costi vivi e di quelli professionali **per un totale di circa € . 500,00 (euro cinquecento / 00)**.

Le difformità rilevate , osservando gli elaborati grafici autorizzati dagli Uffici Preposti del Comune di San Giovanni Valdarno e la costruzione dell'intero fabbricato ad uso residenziale, **completata solo per quanto concerne la volumetria autorizzata** , pareti perimetrali esterne, copertura e spazi accessori seminterrati (riferimento documentazione fotografica allegata), risultano essere :

- **edilizie , interne ed esterne alla proprietà**, dovute essenzialmente ad aggiustamenti costruttivi anche degli spazi interni in corso di costruzione , **tutte da legittimare con il rinnovo del permesso a costruire che dovrà essere presentato al momento della ripresa dei lavori per il completamento dell'area autorizzata.**
- **dalle misurazione effettuate durante i sopralluoghi del bene immobile**_ricavate con molta difficoltà , trattandosi di immobile al grezzo e con il piano di riferimento al



livello terra non ultimato e livellato come da progetto e **dal loro confronto con le quote tecniche presenti nel progetto approvato** , possiamo dichiarare che le misure , una volta aggiustati i livelli a terra e completati i lavori **possono corrispondere , con eventuali tolleranze in percentuale nel rispetto delle vigenti normative** e quindi il progetto eseguito alla data odierna può essere rinnovato senza necessità di sanatorie edilizie essendo eseguita ,alla sospensione dei lavori , la costruzione nella volumetria essenziale che la legittima anche nel caso di variazioni ai piani operativi comunali .

- **la costruzione come realizzata può corrispondere, seppur allo stato grezzo, con la destinazione residenziale con accessori così come autorizzata.**

Per il completamento del progetto edilizio oggi realizzato allo stato grezzo occorrerà depositare **nuove istanze edilizie** , che potranno anche contenere , se voluto nel rinnovo dei progetti, anche modifiche alle disposizioni interne , agli impianti relativi e quanto altro voluto considerando nel caso anche eventuali ulteriori oneri e diritti da corrispondere all'ente pubblico concedente, rappresentato dal Comune di San Giovanni Valdarno.

Quindi **occorrerà un consistente impegno professionale** di misurazioni e resa grafica e quanto altro occorrente al completamento del bene immobile. considerato la consistenza degli immobili e la loro condizione attuale , privi di molte definizioni murarie interne , rifiniture , impianti interni ed esterni , infissi interni ed esterni e chiusure di ogni tipo e ogni impiantistica generale come ascensore (è presente solo il vano al grezzo), impianti esterni per le parti indivise ecc. (compreso quelli volti al contenimento energetico) per le scale .

La somma complessiva per eseguire quanto sopra indicato non potrà essere considerata in questa sede peritale , trattandosi di una condizione che non potrà essere prevista neppure nei tempi e nei modi .

Sarà fornita una valutazione dei costi professionali in percentuale in base alla valutazione dell'immobile allo stato grezzo , escludendo nel valore indicato allo stato attuale , un probabile costo finale per il completamento delle opere edilizie dato che non è possibile prevedere la volontà economica delle opere di rifinitura del futuro acquirente e dell'impegno professionale richiesto.

QUESITO 7

***descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali*



attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.) Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

La proprietà immobiliare in questione è identificata, presso l' Agenzia del Territorio di Arezzo, Ufficio del Catasto, Comune di San Giovanni Valdarno come di seguito riportato:

Comune di San Giovanni Valdarno , viale [REDACTED] SNC, Catasto dei Fabbricati, foglio [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

intestata a :

[REDACTED] ,

[REDACTED] con sede in Siena (per la quota di proprietà 1/1)

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile sopra identificato, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è costituito da **una proprietà immobiliare ad uso residenziale con accessori , EDIFICATA ALLO STATO GREZZO, con un limitato spazio esterno di resede a comune, ma dotata di locali accessori quali soffitte , cantine e posti auto accessibili dalla viabilità laterale in modo carrabile e pedonale e da quella di [REDACTED] (la principale di riferimento diretto) in modo pedonale e carrabile attraverso la copertura dei posti auto e cantine che , con una scala accede al piano seminterrato che diventa lateralmente al livello terra .**

La proprietà è ubicata in Comune di San Giovanni Valdarno , con ingresso principale , carrabile e pedonale da [REDACTED] , a livello diretto (piano Terra) ed ingresso carrabile e pedonale dalla viabilità pubblica laterale che, in pendenza, porta ad un livello di calpestio sottostante di circa ml 4-5 ,dal piano di scorrimento delle strade principali.

La zona territoriale in cui è ubicata si trova oltre il fiume Arno rispetto al nucleo storico del Comune di San Giovanni Valdarno, sostanzialmente ad uso residenziale , edificata per la maggior parte negli anni '50-'60, facilmente raggiungibile da una rete viaria pubblica favorevole ma comunque interna al traffico principale di zona.

Inoltre, le parti edificate ad essa adiacenti, in un quartiere fittamente costruito, con edifici di natura privata tale da formare isolati residenziali con viabilità a maglia regolare ,limitrofi al fiume Arno ed alla campagna retrostante.



La proprietà immobiliare oggetto della presente procedura è costituita un fabbricato residenziale di nuova costruzione ad uso residenziale in una zona edificata abitativa con poche attività ad uso differente, per lo più risalenti ad epoche precedenti.

Infatti l'intervento edilizio deriva da un piano di recupero di manufatti artigianali non più idonei all'uso ed alla loro ubicazione territoriale; l'Amministrazione Pubblica ha pensato appunto ad un loro uso differente compatibile allo sviluppo territoriale della zona di cui trattasi, modificatosi sostanzialmente negli ultimi cinquant'anni.

La struttura edilizia degli immobili, edificati allo stato grezzo in quanto i lavori di completamento si sono interrotti probabilmente a causa di difficoltà economiche della società proprietaria, nella sostanza corrispondente al progetto approvato, come sopra indicato, è costituita da una struttura principale, sia orizzontale che verticale in cemento armato lasciata allo stato grezzo, con elementi strutturali e non, in laterizio sempre lasciati allo stato non completato.

Le pareti perimetrali sono di fatto rifinite per la parte che avrebbe necessitato il mantenimento dei ponteggi esterni (che sono stati tutti rimossi), quindi rifiniture ed elementi di costruzione, quali porzioni ad intonaco tinteggiato e porzioni a mattoni a vista.

Nessuna altra rifinitura è stata eseguita, nella maggior parte dei piani costruiti, come infissi esterni ed interni, impianti, tramezzature, pavimenti e rivestimenti dei locali di servizio.

In alcune parti possiamo rilevare l'allestimento di alcune tubature per l'impianto idrotermosanitario e/o forassiti in materiale plastico, lasciate a vista per l'impianto elettrico; in alcune delle porzioni dettagliate a livello progettuale possiamo rilevare la presenza di strutture per porte interne scorrevoli, tipo "scrigno", inserite in alcuni tramezzi impostati parzialmente per le divisioni interne.

Sono evidenti i posizionamenti di alcuni locali di servizio, come bagni o cucine proprio per il posizionamento di alcuni elementi impiantistici.

Le aperture delle pareti esterne porte-finestre e finestre sono per la maggioranza realizzate ma prive di ogni elemento, anche di sicurezza, essendo delimitate da elementi in legno grezzo e provvisori non adatti a evitare rischi di caduta.

La copertura e le terrazze dell'ultimo piano sono state esternamente rifinite ma senza piastrellature in modo tale da non poter escludere, nel tempo di fermo dei lavori, infiltrazioni nelle parti interne ad esse sottostanti.

In sostanza si evidenzia la volontà di contenere le difficoltà emerse dalla sospensione dei lavori per poi procedere nel loro completamento.

Concludendo, l'immobile, costruito ad oggi si trova allo stato grezzo in ogni sua parte, sia residenziale che accessoria e realizzato con inizio lavori alla fine dell'anno 2017; una volta



realizzato lo stato di avanzamento dei lavori sopra descritto , la sospensione ha determinato la necessità di un rinnovo del permesso a costruire rilasciato nel 2016, decaduto dopo tre anni ; l'istanza di rinnovo , avvenuta nell'anno 2020 dal liquidatore della società proprietaria , ad oggi non ha avuto esito favorevole.

In data 08.07.2022 è stato effettuato il primo l'accesso agli atti del Comune di San Giovanni Valdarno, con successive ricognizioni e reperimento copie in data 15.07.2022 e 22.07.2022.

La documentazione reperita consente di riferire quanto di seguito elencato, in merito ai titoli edilizi autorizzativi rintracciati presso **l'Archivio Area 2 Tecnica Urbanistica - Edilizia - Comune di San Giovanni Valdarno che** risultano essere quelli risalenti dal Piano di Recupero ai Permessi a Costruire che ne determinano l'attuale realizzazione ,indicati in ordine cronologico:

- [REDACTED] presentato il 23.08.2010, prot. 015435, che , dopo varie richieste di integrazioni e precisazioni , **ottiene esito favorevole il 30.11.2010** dalla commissione CUTE a condizione di essere poi eseguito tramite richiesta di permesso a costruire e non di procedura DIA.
L'operazione di sostituzione edilizia viene completata con l'adozione [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] in conformità con la LR1/05 art.78, comma1 lettera h , prot. [REDACTED]
- [REDACTED] , prot. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di alcune contestazioni dei confini e delle distanze.
- [REDACTED] ,
[REDACTED] , **in variante per il rinnovo** [REDACTED] .
- **INIZIO LAVORI del 05.10.2017**
- **Notifica preliminare ASL 7** [REDACTED]
- **Richiesta di rinnovo del** [REDACTED] dal Liquidatore della [REDACTED] **con esito negativo.**

Riassumendo , **la proprietà immobiliare di cui trattasi è stata realizzata al grezzo , quindi NON COMPLETATA** e deve essere ultimata per essere utilizzabile ai fini residenziali autorizzati per ogni tipo di rifinitura esterna , interna e delle parti a comune dei resede oltre che per tutti gli impianti esterni , interni , infissi e recinzioni .

Come osservato in precedenza, **le parti eseguite NON SONO STATE ACCATASTATE in quanto non ultimate** nelle parti essenziali alla presentazione presso Agenzia del Territorio, Comune di San Giovanni Valdarno , Catasto dei Fabbricati e **quindi ad oggi non è presente**



nessuna corrispondenza catastale depositata e neppure la demolizione dei manufatti oggetto del piano di recupero.

Inoltre, al fine di precisare la corrispondenza del Pignoramento del 2021 alla reale denominazione delle porzioni particellari della proprietà si ritiene **opportuno ESTENDERE IL**

PIGNORAMENTO alle : [REDACTED] in quanto , è decurtata della superficie della [REDACTED] , ceduta al confinante per allineamento dei confini del 2013.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO AI FINI COMMERCIALI REALIZZATO IN PARTE come già descritto.

A seguito di quanto narrato si ritiene **opportuno descrivere la suddivisione progettuale dell'immobile edificato e non completato** per comprendere la sostanza del manufatto a fini commerciali considerato che , **stante la situazione , non sarà opportuno dividere in lotti l'immobile** in quanto, **una eventuale vendita separata** , che si potrebbe concretizzare in tempi differenti e a distanza temporale non prevedibile, **non consentirebbe ai primi acquirenti di completare e beneficiare del loro acquisto , mancando il completamento di quelle parti essenziali a comune** , che hanno una considerevole incidenza nell'uso del bene e nei costi di realizzazione. Trattasi di ascensore , vano scala, delimitazioni di sicurezza per le parti non completate e quanto altro occorrente ,oltre che la definizione degli impianti idrici , sanitari e di adduzione elettrica che, una costruzione di tipo condominiale, ha necessità di avere ultimato per poter consentire di accedere ad ogni singola unità in essa compresa che , per essere utilizzata, si dovrà collegare con ogni proprio impianto ad uso esclusivo alle colonne condominiali.

L'unità immobiliare sopra descritta, nella fase progettuale, è stata suddivisa in più unità ad uso residenziale con identificazione puntuale anche di ogni parte accessoria di competenza ricavate dal contenuto degli elaborati grafici allegati alla presente relazione .(Allegato 4)

Di seguito sarà indicato un elenco delle unità immobiliari previste e in parte visibili da un sopralluogo, evidenziate da quelle tramezzature interne realizzate che ,dai rilievi eseguiti con le grandi difficoltà già indicate, (per esempio, manca dei livelli finiti che determinano le corrette altezze interne e le corrette spazature interne) però, grazie alla tolleranza e/o alla necessità di una progetto di rinnovo del permesso a costruire decaduto , non dovrebbero rappresentare problematiche di difformità.

PIANO TERRA

LIVELLO 0

Tav.10

Unità immobiliare

Superf. Utile mq.

SnR) mq. Totale **12,73** di cui

1

40,09

loggia 7,45

cantina 5,28



Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 19,05 di cui
2	64,81	loggie 14,05 cantina 5,00
Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 17,91 di cui
3	56,69	loggia 12,86 cantina 5,05
Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 5,52 di cui
4	76,54	////////// cantina 5,05

PIANO PRIMO LIVELLO Strada

Tav.11

Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 12,45 di cui
5	40,09	loggia 7,45 cantina 5,00
Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 20,44 di cui
6	56,73	loggie 15,44 cantina 5,00
Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 12,99 di cui
7	28,15	loggia 7,93 cantina 5,06
Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 16,21 di cui
8	88,63	logge 10,93 cantina 5,28

PIANO SECONDO LIVELLO 2

Tav.12

Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 15,45 di cui
9	46,66	terrazze 10,20 cantina 5,25
Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 20,72 di cui
10	56,73	logge 15,44 cantina 5,28



Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 13,21 di cui
11	28,15	loggia 7,93
		cantina 5,28

Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 16,16 di cui
12	88,63	loggie 10,93
		cantina 5,23

PIANO SECONDO LIVELLO 3 Tav.12

Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 15,43 di cui
13	46,66	terrazze 10,20
		cantina 5,23

Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 20,72 di cui
14	56,73	logge 15,44
		cantina 5,28

Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 7,93 di cui
15	28,15	loggia 7,93
		//////////

Unità immobiliare	Superf. Utile mq.	SnR) mq. Totale 64,87 di cui
16	88,63	terrazza 27,64
		loggie 10,93
		cantina 21,37
		altro 4,93

PIANO SOFFITTE Tav.12

Si contano in questo piano n.16 soffitte riferite alle unità immobiliari da 1 a 16, quindi una per ciascuna unità prevista.

Per le unità immobiliari 1,8,9,10,11,12,13,14 e 15 ciascuna soffitta assegnata misura mq.5,28.

Per le unità immobiliari 2,3,4,5,6 e 7 ciascuna soffitta assegnata misura mq.5,07.

Per l'unità immobiliare 16 la soffitta assegnata misura mq.21,55.

Le terrazze presenti hanno nel progetto una struttura aperta a pergolato non ancora realizzata .

Nella pianta della copertura risulta progettato un impianto fotovoltaico di 14 moduli da 230wp e 12 pannelli solari termici piani che non sono stati ancora realizzati.



PIANO GARAGE-CANTINE
Tav.10

Si contano in questo piano n.7 locali , numerati appunto da 1 a 7 e un locale tecnico di mq .15,08. Sono progettati alcuni posti auto in una spazio a comune aperto , almeno 4 posti e un parcheggio per biciclette.

PIANO PIAZZALE A LIVELLO TERRA accesso diretto da Viale Piero della Francesca -CANTINE
Tav.11

In questo spazio aperto con accesso carrabile e pedonale diretto dalla viabilità pubblica si contano circa n.9 posti auto , che potrebbero essere stati progettati coperti da un pergolato, . Sono progettati alcuni posti auto in una spazio a comune aperto , almeno 4 posti e un parcheggio per biciclette.

SUPERFICI NON RESIDENZIALI A COMUNE CONDOMINIALI NEI VARI LIVELLI
Tavole varie

Vano scale	mq. 89,81
Vano ascensore	mq. 28,31
Corridoio di distribuzione	mq. 67,29
Scala ,rampa parcheggio	mq. 15,10
Locali tecnici	mq. 18,62
Garage e spazi di manovra coperti	mq. 260,62
Copertura condominiale del garage con posti auto	mq. 50,10
TOTALE SNR CONDOMINIALI	-----
	mq. 529,85

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nella documentazione fotografica , (**Allegato 7**) e nella documentazione grafica allegata al Permesso a Costruire Concessione edilizia. (**Allegato 4**).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà immobiliare in questione è identificata, presso l' Agenzia del Territorio di Arezzo, Ufficio del Catasto, Comune di san Giovanni Valdarno , come di seguito riportato:

Comune di San Giovanni Valdarno , viale [REDACTED] , Catasto dei Fabbricati, foglio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Ogni eventuale lieve difformità dell'immobile dovrà essere inserito nel permesso a costruire da richiedere per completare le opere in quanto il titolo autorizzativo è decaduto e quindi non costituirà un costo progettuale a parte.

QUESITO 12

accerti lo stato di occupazione del bene, con il riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento estraendo (e trasmettendo senza ritardo 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 è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la 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 in 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 di 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.

La proprietà immobiliare in questione è in possesso, per le quote indicate ai precedenti quesiti, quindi per 1/1, della società XXXXXXXXXX, interessata dalla presente esecuzione; detta proprietà **non risulta essere utilizzata da terzi e neppure dalla proprietà stessa, essendo i manufatti non ultimati e quindi, al momento non utilizzabili per l'uso progettuale voluto.**

QUESITO 13

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

Trattandosi di una società non sono state reperite le certificazioni anagrafiche sopra indicate.

QUESITO 14

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

Gli immobili di cui trattasi non sono occupati perché non completati e quindi non utilizzabili.

QUESITO 15



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

Gli impianti, nella proprietà immobiliare interessata non sono presenti e solo in alcune parti sono rilevabili dal posizionamento di elementi in via di allestimento e non allacciati in alcun modo alle fonti pubbliche di erogazione.

QUESITO 16

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e 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 risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);

La vendita del bene immobile pignorato e sopra descritto sarà effettuata in **LOTTO UNICO** in quanto, , **la divisione del compendio immobiliare essendo NON ULTIMATO e come sopra specificato al QUESITO 7 non sarebbe possibile nell'interesse di ogni eventuale lotto creato e non avrebbe esito favorevole ed appetibile per la vendita.**

QUESITO 17

determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento del debitore e se di durata ultraventennale, 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 diritto sull'immobile sulla base di 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, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o 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;*

Essendo la finalità della presente stima quella di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni immobili sopra descritti, si procede alla valutazione degli stessi, adottando il procedimento sintetico comparativo, basato su dati assunti da recenti compravendite di beni simili e sulla banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie del Territorio, considerando tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono influire sul giudizio.

I valori stimati seguendo i criteri di giudizio di stima sopra descritti, si possono così riassumere:

per la **valutazione** dei beni sono stati seguiti i criteri che seguiranno, precisando che la considerazione è stata effettuata sull'intera proprietà, nella condizione edilizia in cui si trova e come specificato in precedenza al Quesito 16 e al Quesito 7.

LOTTO UNICO

Valutazione del bene immobile ubicato in Comune di San Giovanni Valdarno, costituito da una proprietà ad uso residenziale di nuova costruzione non ultimata, **costituita da n.16 unità abitative di differenti metrature corredata da superficie accessorie alla residenza.**

Considerato che le unità indicate, essendo in stato di progetto possono essere ancora modificabili nella loro consistenza saranno valutate le superfici indicate nel progetto e sopra riportate nel dettaglio, sommate tra di loro, differenziando il prezzo delle residenziali dalle accessorie, tutte allo stato grezzo non completato.

Le superfici interne ad uso comune, come scale, vano ascensore, corridoi, locali tecnici ed ogni altro spazio esterno di resede ad uso comune, esclusi dalle superfici indicate nel precedente Quesito 7 saranno considerate con una percentuale di diminuzione del valore delle superfici accessorie rispetto a quelle residenziali effettive.

La valutazione effettuata allo stato grezzo non potrà tener costi dei costi per completare i lavori in quanto estremamente variabili in base alle scelte soggettive e ai prezzi di mercato che, come dimostrato di recente, sono estremamente legati ad azioni commerciali ed interventi legislativi che condizionano in modo determinante il settore dell'Edilizia.



Analoghe considerazioni devo essere fatte per i costi professionali indispensabili al completamento del compendio immobiliare anch'essi legati al mercato e non più tutelati da riferimenti minimi tariffali.

Conseguentemente:

Superficie complessiva **residenziale** delle unità 16 abitative:

mq. 40,09 + 64,81 + 56,69 + 76,54 + 40,09 + 56,73 + 28,15 + 88,63 + 46,66 + 56,73 +
 28,15 + 88,63 + 46,66 + 56,73 + 28,15 + 88,63 = **mq. 892,07**

Arrotondamento mq. 890,00

TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE mq. 890,00

La valutazione del prezzo a mq. della **superficie ad uso residenziale**, senza tenere conto delle differenti pezzature di progetto e dei differenti livelli della costruzione sviluppata in quattro piani che commercialmente assumono un valore differente, dovendo fare una valutazione unica e tenendo conto di un generico prezzo finale con rifiniture ordinarie, ad oggi può essere considerato intorno a circa 2.500,00-2.600,00 sarà di €/mq. **1.200,00**

mq. 890,00 x €/mq. 1.200,00 = € . 1.068.000,00

TOTALE VALUTAZIONE SUPERFICIE RESIDENZIALE € . 1.068.000,00

Superficie complessiva **non residenziale SNR** delle unità 16 abitative:

mq. 12,73 + 19,05 + 17,91 + 5,52 + 12,45 + 20,50 + 12,99 + 16,21 + 15,45 + 20,72 +
 13,21 + 16,16 + 15,43 + 20,72 + 13,21 + 64,87 = **mq. 297,13**

Arrotondamento mq. 295,00

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE mq. 295,00

La valutazione del prezzo a mq. della **superficie non residenziale ma ad uso esclusivo**, proporzionata alle considerazioni effettuate per la superficie residenziale, sempre in riferimento al progetto, subirà un **abbattimento del 25% circa rispetto alla residenziale**.

La percentuale è determinata dal fatto che, per dette superfici l'incidenza del costo di completamento è ridotto rispetto a quello necessario per l'uso residenziale e quindi la maggior parte del costo, delle strutture al grezzo è stato già eseguito., (strutture con rifiniture di livello basso e poche impiantistica); per tanto sarà di €/mq. **900,00**

mq. 295,00 x €/mq. 900,00 = € . 265.500,00

TOTALE VALUTAZIONE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE € . 265.500,00

La valutazione del prezzo a mq. della **superficie non residenziale ad uso condominiale**, equiparata alle considerazioni effettuate per la superficie residenziale e per quelle non residenziali ad uso esclusivo, sempre in riferimento al progetto, subirà un **abbattimento del 35% circa rispetto alla residenziale**.



La percentuale è determinata dal fatto che, per dette superfici ,l'incidenza del costo di completamento è ridotto rispetto a quello necessario per l'uso residenziale e quindi la maggior parte del costo , delle strutture al grezzo è stato già eseguito ma il maggior costo degli impianti di elevazione , elettrici e di sicurezza rispetto alle SNR esclusive è compensato nella valutazione del valore commerciale che dette superfici SNR CONDOMINIALI determinando una possibilità di vendita più favorevole per richiesta ed appetibilità (definendo la qualità dei servizi alle abitazioni , con elementi di sicurezza , posti auto , accessibilità favorita per ogni tipo di esigenza (quali disabilità , accesso ad anziani ecc); per tanto sarà di €/mq. **780,00**

mq. 530,00 x €/mq. 780,00 = € . 413.400,00

TOTALE VALUTAZIONE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE CONDOMINIALE

€ . 413.400,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE IMMOBILE

€ . 1.068.000,00 + € . 265.500,00 + € . 413.400,00 =

€ . 1.746.900,00

Arrotondamento € . 1.745.000,00

TOTALE VALUTAZIONE e DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' INTERA PROPRIETA' IMMOBILIARE

€ . 1.745.000,00 (euro unmilionesettecentoquarantacinquemila,00)

Tanto premesso il bene immobile , valutato per una somma totale di circa € . 1.745.000,00 ritenendo valutate nel costo, tutte le considerazioni precedentemente effettuate in merito alla descrizione del bene e nel dettaglio anche **quanto descritto ai quesiti 6 ed 11 e la condizione del bene immobile generata dalla presente procedura esecutiva che nè determina una riduzione in percentuale già calcolata nella valutazione al mq. sopra dettagliata.**

QUESITO 18

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*
- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla*



conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- *se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

**Il bene sopra indicato è stato pignorato per intero , appartenente alla società [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in SIENA ,
 C.F. [REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)**

Si conferma quanto dichiarato che in precedenza che il bene non può sostenere una vendita divisa in lotti.

QUESITO 19

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

Non sono stati pignorati beni che avessero solo nuda proprietà od usufrutto.

QUESITO 20

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

Non si riscontrano difformità tali da non ritenere l'immobile abusivo e non completabile con le modalità sopra sottolineate

Con la presente ultima considerazione si ritengono concluse le operazioni peritali necessarie ad assolvere l'incarico assegnato alla sottoscritta in data 09/05/2022, restando a disposizione per ogni qualsiasi ulteriore chiarimento.

Arezzo, lì 31 maggio 2023 **Bozza inviata allo Studio Legale del precedente**

**Il Consulente Tecnico d' Ufficio
 architetto LAURA SCATRAGLI**

Aggiornamento a seguito di chiarimenti verbali con ilo Studio Legale del precedente

Arezzo, lì 11 giugno 2023

**Il Consulente Tecnico d' Ufficio
 architetto LAURA SCATRAGLI**



Allegati:

- All. 1.1**-Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare CONSERVATORIA
- All. 1.1A- aggiornamento** documentazione d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare CONSERVATORIA
- All. 1.2**-Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: visura storica , mappa e planimetrie per particella CATASTO
- All. 1.2A- aggiornamento** documentazione d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: visura storica , mappa e planimetrie per particella CATASTO
- All. 2** Note dei Titoli notarili di provenienza del bene LOTTO UNICO- anno 2010
- All. 2 1**- Titolo notarile di provenienza del bene LOTTO UNICO- Repertorio 55137 anno 2010
- All. 2 2**- Titolo notarile di provenienza del bene LOTTO UNICO- Repertorio 55139 anno 2010
- All. 2 3**- Titolo notarile accettazione di eredità anno 2022
- All. 3** -Titolo Trasferimento Sede Società anno 2017
- All. 4** - Estratto della documentazione allegata alle Pratiche Edilizie di riferimento per valutare la conformità del bene immobile LOTTO UNICO
- All. 5** – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
- All. 6** – Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI - LOTTO UNICO
- All. 7** – Documentazione fotografica LOTTO UNICO
- All. 8** -Relazione di CTU SINTETICA
- All. 9** -Relazione del CTU in COPIA ANONIMA
- All. 10** -Copia invio alle parti indicate nel fascicolo telematico della procedura della Bozza della Relazione di CTU
- All. 11** -Accertamento della proprietà immobiliare urbana -elenco dei subalterni del resede ,non compresi nel pignoramento e non segnalati nella Relazione Notarile.

Arezzo, lì 11 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d' Ufficio
architetto LAURA SCATRAGLI



AL TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Via Falcone e Borsellino 1

AREZZO

All'attenzione del G. E dott. ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO in merito all'Esecuzione Immobiliare n° 168/2021 contro

, come da verbale del 21.06.2023

Con la presente la sottoscritta, architetto Laura Scatragli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo, al n°200, con studio in Arezzo, via San Bernardino da Siena 23, C.F. SCT LRA 57C41 A390P , indirizzo pec: laura.scatragli@archiworldpec.it, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal G. E., dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, in data 09.05.2022 , per accertamenti da effettuare agli immobili oggetto della **E.I. n° 168/2021, i cui beni sono costituiti da :**

proprietà immobiliare ad uso RESIDENZIALE , DI NUOVA COSTRUZIONE NON ULTIMATA, con varie unità abitative ed accessori, derivanti da un piano di recupero con demolizione di manufatti esistenti , ubicata in Comune di San Giovanni Valdarno,(AR), Via Piero della Francesca SNC, sviluppata in più piani fuori terra ed una porzione a garage interrata rispetto alla viabilità pubblica di accesso.

DICHIARA

di aver raccolto tutti gli elementi necessari **all'adempimento delle integrazioni richieste dal G.E** nell'udienza del 21 .06. 2023 e più precisamente :

- visure e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo –Catasto
- visure e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo – Conservatoria dei Registri Immobiliari
- **sopralluogo agli immobili, in data 06.07.2023**, per verificare i confini degli immobili di cui trattasi con la proprietà confinante sig. _____ , soggetto interessato dal contratto di permuta di due porzioni di resede .
- esame delle documentazioni raccolte e produzione della documentazione richiesta dal G.E nel verbale dell'udienza del 21.06.2023 .

Le risposte ai quesiti posti dal G. E. sono riportate nella integrazione alla relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio come di seguito riportato.



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

INTEGRAZIONI RICHIESTE dal G.E. nel verbale dell'Udienza del 21.06.2023 :

*“..Il Giudice , considerato che il pignoramento ha in parte ad oggetto una particella soppressa e che, in particolare, non risulta esservi continuità dei dati catastali; ritenuto opportuno **acquisire l'atto di permuta** indicato dall'esperto estimatore nonché **le visure ipotecarie relative alle citate p.lle 2157 e 2158, al fine di verificare l'anno di iscrizione delle ipoteche.***

In risposta alla richieste del Giudice , la scrivente CTU relaziona quanto segue, precisando che , per facilità di lettura , saranno nominate solo i numeri di particelle interessate , omettendo di ripetere la loro identificazione completa, Comune di San Giovanni Valdarno (AR), catasto dei fabbricati , foglio 15, data per scontata.

Acquisizione dell'Atto di Permuta

- Lo studio notarile del Notaio Pisapia di Montevarchi ha fornito , su richiesta dell'esperto , **copia di lettura del Contratto di Permuta , (allegato integrazione 1)**, nel quale si leggono, in sostanza , le considerazioni già riportate dalla scrivente nella relazione depositata, che per comodità di lettura vengono, di seguito , nuovamente riportate:

*“..A seguito di **contratto di permuta presentazione 36, del 23.01.2013, repertorio generale 1140, repertorio particolare 843, rogante Notaio Pisapia la p.lla 2157, mq 2,00 di consistenza, oggi risulta intestata a una proprietà privata, sig. , confinante , che, a sua volta ha ceduto la p.lla 2158, mq 5,00 di consistenza, alla società ,***”

Durante il sopralluogo del 06.07.2023, è stato acquisita in copia , grazie alla gentile collaborazione del sig. , che ha concesso l'ingresso alla sua proprietà al fine di agevolare le verifiche strumentali necessarie a soddisfare le richieste del Giudice, la scrittura privata sottoscritta dalle parti interessate, risalente al 06.10.2012 (allegato integrazione 2) preliminare sia al frazionamento delle particelle interessate (allegato integrazione 3) che al successivo Contratto di Permuta registrato nel gennaio 2013.

Si ribadisce che, a seguito del **frazionamento , Tipo Mappale 190301 del 06.11.2012 , per allineamento di confini (atto a mantenere la condizione esistente tra i confinanti) , la p.lla 1082 viene soppressa e da questa soppressione si generano le p.lle 1082 sub.1 e le p.lle 2157 e 2158.**

Nel contratto si legge anche quanto già riportato dalla scrivente nella relazione depositata :



Il notaio rileva la presenza di ipoteche nelle due particelle oggetto di reciproco trasferimento, (p.lle 2157 e 2158) e formalizza nell'atto ,alle parti contraenti, **l'impegno delle parti alla restrizione di dette ipoteche** ciascuna per le proprie competenze.

Ad oggi , nessuna delle parti ha effettuato la restrizione delle loro ipoteche , riferite alle p.lle 2157 e 2158.

Visure Ipotecarie relative alle p.lle 2157 e 2128

La p.lla 1082 soppressa, interessata dall'ipoteca **IPOTECA VOLONTARIA , CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, presentazione n. 42 del 23.12.2010, registro particolare 4093,** registro generale 22830, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 22.12.2010 ROGANTE NOTAIO PISAPIA ROBERTO di Montevarchi (AR), numero di repertorio 55153/26102, avendo generato le p.lle 1082 sub 1 e 2157 (**nuovamente allegata come allegato integrazione 4**) , **diventando 1082 sub.1 e 2157 né trasferisce in queste, in sostanza, l'ipoteca del 22.12.2010.**

La p.lla 2158 , essendo frazionata dalla p.lla 575 sub. 2 di proprietà _____ , riceve l'ipoteca da questi sottoscritta a garanzia nell'anno 2007., il 28.11.2007 (**allegato integrazione 5**).

Nello specifico :

IPOTECA VOLONTARIA , CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, presentazione n. 8 del 29.11.2007, registro particolare 5938, registro generale 22961, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28.11.2007 ROGANTE NOTAIO EBNER MASSIMILIAO di Terranova Bracciolini (AR), numero di repertorio 976/833, capitale €. 200.000,00 interessi e spese per un totale di € 400.000,00, **durata anni 15.**

a favore di :

Sede di Firenze C.F _____ (per la quota di proprietà 1/1)

contro di :

_____, TERZO DATORE DI IPOTECA, nato a _____

_____ (per la quota di proprietà 1/1)

per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di San Giovanni Valdarno , foglio 15:

p.lla 575, sub. 2



Deve essere precisato che , **la proprietà confinante di** _____ **è formata dalla p.lla 575 sub. 2 e anche dalla 575 sub.1** , entrambe **per accettazione di eredità in morte di** _____ **in atti dal 28.02.2007**(precedente all'Ipoteca a garanzia del 28.11.2007) ; **detti subalterni hanno il resede a comune , resede oggetto del frazionamento e poi della permuta che aggiunge la p.lla 2157 a detto bene resede e toglie la 2158 ; quindi la 2158 è ipotecata per la sua appartenenza al sub. 2, ma non è ipotecata per la sua appartenenza in comune al sub.1.**
 (allegato integrazione 6).

Riassumendo e semplificando :

La p.lla 2157, ceduta al sig. _____ , a seguito dell'Atto di Permuta **del 2013** , è **ipotecata dall'iscrizione del 2010 della Società** _____ , che inizialmente interessava la p.lla 1082 _____ , che poi _____ , soppressa dal frazionamento del 2012 ,ha generato le p.lle 1082 sub.1 e **2157**

La p.lla 2158, ceduta alla Società _____ , a seguito dell'Atto di Permuta _____ , è **ipotecata dall'iscrizione del 2007 del sig.** _____ , che inizialmente interessava la p.lla 575 sub 2 , che poi _____ , frazionata nel 2012 ha generato la p.lla 2158.

Nelle visure ipotecarie delle p.lle 2157 e 2158 è riportato _____ , per entrambe _____ , solo la trascrizione dell'ATTO di PERMUTA del 15.01.2013 (**allegato integrazione 7**).

Per completezza sono state consultate e fornite in copia nuovamente, le visure storiche catastali _____ , terreni e fabbricati delle particelle oggetto della presente integrazione _____ , p.lla 1082 sub.1 _____ , p.lla 2157 e p.lla 2158 _____ che ne dimostrano passaggi e provenienze al fine di verificare anche le condizioni attuali.(**allegato integrazione 8**).

ULTERIORI ACCERTAMENTI

Misurazioni strumentali delle distanze tra gli edifici di nuova costruzione, a seguito di piano di recupero di proprietà della _____ **e il confinante sig.** _____ .

La scrivente _____ , dopo aver espresso le sue considerazioni in merito ai beni pignorati ha ritenuto opportuno verificare sul luogo _____ , in data 06.07.2023 _____ anche le distanze tra il costruito _____ , di fatto ex novo _____ , ubicato nella p.lla 1082 sub.1 _____ , di proprietà _____ quello preesistente confinante sig. _____ , ubicato nella p.lla 575 sub. 1 e sub. 2.



Sono state verificate le distanze inizialmente tra le pareti finestrate , nel tratto delle costruzioni che si fronteggiano , verificando misure variabili tra ml. 10,20 e ml.10,30 , **tali comunque da soddisfare la condizione di legge di minima distanza di ml.10,00 di legge edilizia e di codice civile.**

Poi , osservando la costruzione di un muretto in cemento armato , allo stato grezzo , di altezza di circa ml 0,70 e larghezza ml. 0,20 e controllando il contenuto della scrittura privata tra le parti , preliminare al contratto di permuta, che prevedeva **la costruzione di detto muretto di confine** con base in muratura e ringhiera sovrastante, **posizionato sul nuovo confine**, indicato , nella scrittura , **obbligato da distanza** ,ho potuto osservare che detto manufatto poteva corrispondere , con il suo asse centrale , al confine allineato che ha prodotto le porzioni (particelle 2157 e 2158) in permuta. Misurando in più punti , considerando le dovute tolleranze , visto lo stato dei luoghi ancora in fase di costruzione non completata, .(**allegato integrazione 9 - documentazione fotografica**).

la distanza tra il muretto di confine ed il fabbricato di nuova costruzione , calcolata sulla mezzeria ed in media risulta essere intorno ad ml.5,10-5,15 : si evince che ,considerata la distanza sopra indicata tra le due costruzioni , al minimo di ml.10,20 , per differenza ,la costruzione derivante dal piano di recupero, **dista dal confine segnato dal muretto al grezzo circa ml.5,05.**

Quindi sono state rispettate anche le distanze minime tra confini di legge di ml.5,00.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutta la documentazione, effettuata sia nella fase di stesura della relazione tecnica depositata ed esaminata nell'udienza del 21.06.2023 che nella fase odierna di integrazione a seguito delle richieste espresse dal giudice nel verbale di udienza , è possibile sostenere che:

- **la p.lla 1082 è stata soppressa nel 2013 ed è diventata p.lla 1082 sub.1 e p.lla 2157;** quindi risulta **pignorato , nel 2021 , il totale della consistenza del bene immobile** al quale è stato sottratta la consistenza della p.lla 2157 di mq.2,00 (ceduta al confinante) , **ma rimasta pignorata perché non è stata effettuata la restrizione dell'ipoteca come indicato dal notaio nel contratto di permuta .**
Al momento del pignoramento non sono state eseguite le opportune verifiche.
- **la p.lla 2158** , derivante dal frazionamento della porzione di resede del confinante, a comune della p.lla 572 sub.1 e 575 sub.2 , ceduta alla società **risulta ipotecata per quanto indicato al sub.2 ma non risulta pignorata per quanto indicato al sub.1** ,ha una consistenza mq.5,00 ed attualmente , a seguito del muretto al grezzo presente , è stata inglobata nella proprietà in costruzione e oggetto della procedura



esecutiva, come da specifiche degli accordi raggiunti nella scrittura privata preliminare all'atto di permuta.

L'ipoteca che la interessa , a carico del confinante , iscritta il 28.11.2007 , durata anni 15, risulterebbe , di fatto ultimata nell'anno 2022, anche se non si rilevano atti di cancellazione.

Detta particella, 2158, era già stata indicata di proprietà della società eseguita fin dal 2017 , nell'atto notarile di trasferimento di sede della società stessa.

Al momento del pignoramento non sono state eseguite le opportune verifiche.

CONSIDERAZIONI TECNICHE

Dalle misurazioni rilevate in data 06.07.2023, a livello edilizio e di regolarità esecutiva del nuovo manufatto , oltre che di valutazione dei beni eseguiti ,la p.lla 2157 non ha alcuna rilevanza sia per distanza dal confine , misurato in media ml. 6,60, (ben oltre il limite minimo di ml.5,00) che la sua consistenza di mq.2,00 catastale ; inoltre non è stata pignorata e quindi dovrebbe essere valutata , se ritenuto rilevante dal Giudice la eventuale restrizione dell'ipoteca sul bene , ormai appartenente da anni al confinante loal fine di soddisfare le condizioni del contratto di permuta.

La p.lla 2158 è stata utilizzata come resede utile alla regolarità dei confini e delle distanze , in quanto inglobata nelle superfici libere dall'edificato ma utili al rispetto delle leggi , sia in fase progettuale che , come rilevato , esecutiva.

Entrando nella proprietà del sig. , con la sua collaborazione sia nel narrato relativo nei chiarimenti richiesti in merito ai confini che nella fornitura della scrittura privata allegata , molto utile a chiarire la situazione , misurando , con un controllo di massima la distanza del muretto al grezzo , più volte richiamato e ben rilevato nella documentazione fotografica allegata , all'angolo esterno del nuovo fabbricato , nel punto riferito alla mezzeria del muro , in realtà la misura ricavata sarebbe di ml.5,05 quindi senza margine di aggiustamento per la distanza minima dal confine che la legge indica in ml.5,00, **non potendo più modificare la posizione del costruito** e neppure eseguire modifiche in riduzione , anche parziali alla struttura, interessando un punto dell'immobile portante , in angolo, essenziale della struttura a telaio in c.a , che determina la stabilità dell'intero fabbricato.

Concludendo , il mancato acquisto, in sede di vendita , della p.lla 2158 non pignorata, potrebbe creare problematiche al rinnovo del permesso a costruire o quanto altro occorrente all'epoca della richiesta , per il completamento dell'opera edilizia in costruzione e quindi del valore effettivo del compendio immobiliare esaminato se emergessero difficoltà edilizie (di



conformità) al rinnovo dei permessi indispensabili per ultimare ed utilizzare il bene acquistato da soggetti terzi.

Con la presente ultima considerazione si ritengono concluse le operazioni peritali necessarie ad assolvere l'incarico di richiesta di chiarimenti ed integrazioni del G.E. in data 21/07/2023, restando a disposizione per ogni qualsiasi ulteriore chiarimento.

Arezzo, lì 20 luglio 2023

Il Consulente Tecnico d' Ufficio
architetto LAURA SCATRAGLI

Allegati della presente INTEGRAZIONE (accompagnati per distinzione con quelli già presentati con la sigla INT.)

All. 1 INT. Titolo notarile di lettura -**Contratto di permuta – anno 2013**

All. 2 INT. Scrittura Privata preliminare al contratto di permuta – anno 2012

All. 3 INT. Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare- **CATASTO: Mappale di frazionamento delle p.lle oggetto della permuta-anno 2012**

All. 4 INT. Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare- **CONSERVATORIA: Ipoteca volontaria -mutuo fondiario - anno 2010**

All. 5 INT. Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare- **CONSERVATORIA: Ipoteca volontaria a garanzia (- mutuo fondiario - anno 2007**

All. 6 INT. Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare- **CATASTO: visure storiche della proprietà confinante di**

All. 7 INT. Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare- **CONSERVATORIA delle p.lle 2157 e 2158**

All. 8 INT. Documentazione aggiornata d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare- **CATASTO: visure storiche di riepilogo delle p.lle interessate : 1082 sub.1 , 2157 e 2158.**

All. 9 INT. Documentazione fotografica specifica della **zona di confine esaminata** nella presente integrazione.

Arezzo, lì 20 luglio 2023

Il Consulente Tecnico d' Ufficio
architetto LAURA SCATRAGLI

