



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Andrea Turturro

CUSTODE:

Istituto Di Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Tommaso Spaghetti

CF:SPGTMS73P13F656M

con studio in MONTEVARCHI (AR) VIA CENNANO 85

telefono: 055984536

email: spaghettommaso@gmail.com

PEC: tommaso.spaghetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELFRANCO PIANDISCO' Largo della Quercia 7, frazione Faella-Montalpero, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato da civile abitazione, dislocato su due piani fuori terra, posto in Comune di Castelfranco Piandiscò (AR), frazione Faella, località Montalpero, Largo Della Quercia n.c. 7.

Più precisamente a detto fabbricato si accede direttamente dal Largo Della Quercia, è composto come segue:

un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno con bagno wc ed un sottoscala al piano terreno;

un disimpegno, due camere, un bagno wc ed un ripostiglio al piano primo.

I due piani sono disimpegnati da una scala interna di uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di piano terreno: 2,63 - piano primo: 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 92 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DI MONTALPERO n. 152 CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.400,00
Data di conclusione della relazione:	06/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



*Come da **quesito numero 12)** del Decreto di Nomina : accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Determinare 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.*

Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.

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

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal debitore signor *** DATO OSCURATO ***

*e **quesito numero 13)** del Decreto di Nomina: allegare 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; nel caso la parte esecutata sia unita civilmente, acquisisca certificato di unione civile.*

Alla data di notificazione dell'atto di pignoramento, nonché alla data del sopralluogo all'immobile, effettuato in data 19.06.2025, il fabbricato oggetto di esecuzione è nella disponibilità dell'esecutato signor *** DATO OSCURATO ***

Inoltre il sottoscritto CTU, ha provveduto a reperire, in data 24.04.2025, presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Castelfranco Piandisico (AR) i seguenti documenti:

- certificato di residenza del signor *** DATO OSCURATO *** .
- certificato di stato di famiglia, nel quale risultano iscritti oltre all'esecutato i signori: *** DATO OSCURATO ***
- certificato di stato libero dell'esecutato signor *** DATO OSCURATO ***

Detti certificati sono stati trasmessi all'IVG in data 24.04.2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*come da **quesito numero 6)** del Decreto di Nomina: redigere 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.

Si riporta quanto elencato al **punto 4.2** della presente perizia.

*come da **quesito numero 8** del Decreto di Nomina: rilevare 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. Verifichi se il pignoramento ha ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla citata Convenzione o se questa ultima sia stata o meno sciolta, se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; in caso di sussistenza della citata Convenzione indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra la debitrice e il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es. prezzo massimo di cessione; - destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario); (iv) chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali -tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione -e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti, interpellando gli Uffici Comunali competenti; provvedere in ogni caso ad acquisire la Convenzione di cui sopra e l'atto d'obbligo, ove esistente.*

Non è stato riscontrato l'esistenza di alcun diritto demaniale o di uso civico che possa interessare gli immobili oggetto di esecuzione. Inoltre il fabbricato oggetto di esecuzione, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

*come da **quesito 8 bis**) del Decreto di Nomina: riferire 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;

Ad oggi non risultano trascrizione relative a cause civili e non sussistono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge separato.

Le formalità che dovranno essere cancellate saranno le seguenti:

ISCRIZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 1951 Registro Generale 12081

Pubblico ufficiale ABBATE RITA Repertorio 5805/4758 del 19/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Costo cancellazione euro 35,00

ISCRIZIONE del 20/01/2023 - Registro Particolare 100 Registro Generale 1076



Pubblico ufficiale NOTARO GIUSEPPE Repertorio 162761 del 05/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Costo cancellazione euro 35,00

TRASCRIZIONE del 01/04/2025 - Registro Particolare 4062 Registro Generale 5449
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 688 del 25/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Costo
cancellazione euro 167,00 + tasa ipotecaria €. 35,00 + bolli euro 59,00 = totale euro 262,00;

I costi occorrenti per le cancellazioni di queste formalità sono stimati, indicativamente, in €. 332,00 escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione. Pertanto quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello "veritiero" che sarà calcolato dall'ufficio competente.

Saranno inoltre a carico dell'acquirente le regolarizzazioni urbanistico-catastali , come meglio descritte ai punti 8.1 e 8.2 della perizia.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/07/2011 a firma di Dott.ssa rita Abbate ai nn. 5805/4758 di repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Arezzo ai nn. 12081/1951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati Pian di Sco foglio 17 particella 92

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/02/2003 a firma di Dott.Giuseppe Notaro ai nn. 162761 di repertorio, iscritta il 20/01/2023 a Arezzo ai nn. 1076/100, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,,.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati Comune di Castelfranco Piandisco sezione Piandisco foglio 17 particella 92

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/02/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 688 di repertorio, trascritta il 01/04/2025 a AREZZO ai nn. 5449/4062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati Comune di Castelfranco Piandisco sezione



Piandisco foglio 17 particella 92

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0

Ulteriori avvertenze:

come da quesito numero 7) del Decreto di Nomina: accertare 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.

Essendo un fabbricato unico, con un unico proprietario non è costituito il condominio e non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da quesito numero 2) del Decreto di Nomina: verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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 inadeguati.

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, da non confondere con la denuncia di successione) 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; fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; integrare 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.

Il sottoscritto CTU , ha verificato prima di ogni altra attività la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell'incarico e cioè della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale , ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco , Notaio in Perugia in data 04.04.2025, eseguendo ulteriori visure ed ispezioni presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate, a seguito di ciò espone quanto segue:

- il fabbricato oggetto di esecuzione è individuato correttamente in relazione ai dati catastali e a quelli dei registri immobiliari.
- i dati catastali presenti in banca dati , corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignormaneto. Precisa , che qa seguito di aggiornamento della toponomastica Comunale, l'ubicazione dell'immobile è stata modificata. Da Via Montalpero n.c. 152 a Largo della Quercia n.c. 7;
- Non sono presenti , nelle note di trascrizione e nel atto di provenienza, eventuali servitù o altri vincoli trascritti o eventuali scrizioni ipotecarie successive al pignormaneto, ad eccezione delle iscrizioni indicate al **punto 4**. Il sottoscritto ctu , rileva che nell'atto di provenienza del Notaio Giuseppe Notaro del 05.02.2023 , numero 162760 di repertorio, all'articolo 1) della descrizione del bene compravenduto, viene descritto come accessorio al quartiere e quindi compreso nella vendita un piccolo resede esclusivo (pertinenza di fabbricato urbano), posto sul lato sinistro del fabbricato stesso per chi guardi la facciata principale. In realtà detto resede , non è rappresentato nella planimetria catastale, ed è individuato ad oggi, al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Piandisco , nel foglio 17 particella 93 strada privata di mq 505. Controllando ed acquisendo , presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Arezzo, la planimetria catastale di impianto, si denota, rappresentato un resede di terreno esclusivo, individuato nel foglio 17, particella 94, di mq 290 ad oggi intestata a *** DATO OSCURATO *** che risulterebbe scoroporato dal fabbricato menzionato e che ad oggi risulterebbe come giardino pubblico. A seguito di ciò il resede di terreno non risulta nell'atto di pignoramento poiché rappresentato catastalmente come strada privata. Precisa inoltre che la suddetta porzione di resede non viene menzionata e/o citata, nell'atto di compravendita stipulato dal Dott. Aberto Messeri, Notaio in Firenze in data 10.01.2001, numero 38.620 di registro.
- sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/02/2003 a firma di Dott. Giuseppe Notaro ai nn. 162760 di repertorio, registrato il 05/02/2003 a Montevarchi ai nn. 169, trascritto il 06/02/2003 a Arezzo ai nn. 1788.

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricato Comune di Pian Di Sco (AR) foglio 17 particella 92

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2001 fino al 05/02/2003), con atto stipulato il 10/01/2021 a firma di Dott. Alberto Messere ai nn. 38620 di repertorio, registrato il 30/01/2001 a Firenze ai nn. 899



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di ricerche effettuate presso il Comune di Castelfranco Piandiscò, Ufficio Edilizia, non sono stati rilasciati provvedimenti edilizi e conseguentemente non è stata rilasciata alcuna attestazione di agibilità/abitabilità, relativamente al fabbricato oggetto di esecuzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delibera di C.C. n. 17 del 28.05.2013 ed è stato aggiornato con la Variante 1, approvata con Delibera di C.C. n. 53 del 30.12.2013, l'immobile ricade in zona R1.4 - B - ri-a. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Insedimenti eterogenei (R1.4)

1. Sono le parti dei centri abitati formatesi a seguito di progressivi interventi tra loro scarsamente coordinati, a partire da modalità insediative diffuse (complessi di matrice antica, edifici rurali) oppure tessuti successivamente saturati in maniera impropria o fortemente alterati. Sono parti prive di omogeneità e di comuni regole insediative, spesso carenti di infrastrutture - ad esempio per quanto riguarda la viabilità -.

Le caratteristiche di tali contesti comportano la necessità di limitare ulteriori incrementi del carico urbanistico, privilegiando il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in relazione alle specifiche caratteristiche dei manufatti.

2. Sono usi caratterizzanti:

residenza.

Sono usi ammessi:

attività di servizio.

Sono usi comunque esclusi:

attività industriali ed artigianali

attività commerciali all'ingrosso e depositi

attività commerciali

attività direzionali

attività turistico-ricettive

attività agricole

infrastrutture per la mobilità.

3. Sono interventi caratterizzanti:

ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

Sono interventi ammessi:

sostituzione edilizia, ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X oppure secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto; sono in tali casi altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) e ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, nel rispetto dei medesimi parametri

nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.

Sono interventi esclusi:

ristrutturazione urbanistica.



4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di cui al comma 5 dell'art. 27 delle presenti norme.

6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai comma 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 37 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)

1. Comprende gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 ed esclude la demolizione con fedele ricostruzione e modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali.

2. Allo scopo di salvaguardare il valore storico-documentale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi e rispettare le seguenti prescrizioni:

non modificare la sagoma del fabbricato, anche nel caso di interventi sugli elementi tecnici; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture;

non determinare incrementi di Superficie Utile Lorda, ad eccezione di quanto derivante dall'eventuale realizzazione di soppalchi; la realizzazione di soppalchi, così come di strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

non comportare demolizioni, anche se parziali, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, qualora debitamente documentati e se dimostrata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;

non modificare le caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali di origine storica e le relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali; è ammesso un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;

non alterare in modo sostanziale il funzionamento statico dell'edificio, cioè la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;

tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010; nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti saranno consentite se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza, rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali



di servizio e/o accessori della residenza;

nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiute modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;

sono in ogni caso consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;

non è ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca o abbaini; non è inoltre ammessa la realizzazione di balconi;

tutelare le caratteristiche degli spazi aperti ed in particolare nelle pavimentazioni di nuova realizzazione impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

3. Non è consentita la chiusura di porticati, né con materiali opachi (muratura, legno...) né con materiali trasparenti (vetro). Nel caso di locali chiusi su tre lati dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola (fienili, carraie, parate...), esclusivamente se tali aperture occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono è ammessa l'installazione di serramenti con infisso allineato al filo interno della muratura; eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. È altresì ammessa l'installazione di serramenti con infisso allineato al filo interno della muratura, con eventuali sistemi di oscuramento posizionati all'interno, nel caso di logge. Nel caso di locali coperti delimitati dalla struttura di sostegno della copertura (pilastri o setti) ma non chiusi da pareti continue opache è consentita, qualora in presenza di elementi complementari comunque assimilabili a superfici parietali (

grigliati in laterizio), l'installazione di infissi e serramenti, purché a filo interno, con eventuali sistemi di oscuramento posizionati all'interno, ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno, purché ciò non comporti la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti per il rispetto degli standard igienico-sanitari; in assenza di elementi complementari come sopra descritti non è ammessa alcuna modifica.

4. Nel caso di complessi edilizi privi di particolare valore storico-documentale o di eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo ma realizzati secondo un progetto unitario e quindi connotati in maniera unitaria, si dovranno rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, fatta salva la possibilità di modifiche estese all'intero complesso edilizio.

Art. 92 Disposizioni generali

1. I Sistemi funzionali individuati dal Piano Strutturale sono articolati in sottosistemi ed ambiti in relazione agli aspetti paesaggistici ed alle invarianti nonché in base alla caratterizzazione dei tessuti insediativi all'interno delle aree urbane.

2. Sistemi, sottosistemi ed ambiti sono riportati nelle Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del sistema/sottosistema/ambito è posizionato in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso),

3. Per ciascun sottosistema o ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi che definiscono quanto caratterizzante, ammesso ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione o nella disciplina di aree specifiche ed, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

4. Per quanto riguarda gli usi, ove non diversamente disciplinato, è sempre consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, anche se in contrasto con quelle ammesse dal R.U.; in tal caso sono ammessi, oltre agli interventi rivolti all'adeguamento alle previsioni del R.U., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per il superamento delle barriere architettoniche e la demolizione, quest'ultima con esclusione degli edifici ai quali sia attribuito l'intervento di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) oppure di restauro e risanamento conservativo.

5. Quando nelle Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione oltre al riferimento al



sistema, sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi questa indicazione prevale sulle prescrizioni del relativo sottosistema.

Come da **quesito numero 9** del Decreto di Nomina: indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Il fabbricato i oggetto ricade nel vigente regolamento urbanistico negli insediamenti eterogenei (R1.4), zone territoriali omogenee B, con interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*come da **quesito numero 4** del Decreto di Nomina: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Ad oggi l'immobile oggetto di esecuzione è individuato al catasto fabbricati, del Comune di Castelfranco Piandisco (AR), nel foglio 17 dalla particella 92, ubicato in Largo Della Quercia n.c. 7.

Detta ubicazione risulta variata a seguito di aggiornamento dello stradario Comunale. Nell'atto di pignoramento viene riportato Via Montalpero n.c. 152. detta variazione non risulta rilevante e non pregiudica l'esecuzione immobiliare.

I dati catastali rappresentano correttamente il fabbricato oggetto di esecuzione.

*Come da **quesito numero 5** del Decreto di Nomina: procedere, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

Nell'immobile oggetto di esecuzione, non sono state riscontrate difformità catastali.

Come da **quesito numero 14** del Decreto di Nomina: precisare 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.

Il fabbricato in oggetto è provvisto di impianto idrico, che deriva acqua dall'acquedotto Comunale, di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento a gas metano di rete, con radiatori in alluminio. E' presente inoltre un impianto di condizionamento dell'aria.

Tali impianti, da un primo controllo visivo, appaiono in buono stato di manutenzione e funzionanti, ma sono privi delle relative certificazioni di conformità, la caldaia è inoltre sprovvista dei relativi controlli periodici e di iscrizione al catasto impianti. Allo stato attuale può essere stimato solo il costo per far redigere le relative certificazioni di conformità non essendo possibile quantificare gli eventuali costi che potrebbero essere necessari per adeguare i suddetti impianti alle normative vigenti. Tale costo può essere stimato, indicativamente nella somma di euro 1.000,00.

Come sopra indicato, il sottoscritto ctu, ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica e lo ha inoltrato al SIERT della Regione Toscana.

*come da **quesito numero 10** del Decreto di Nomina: indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In*



caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.

Si riporta quanto in calce elencato al **punto 8.1** della perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

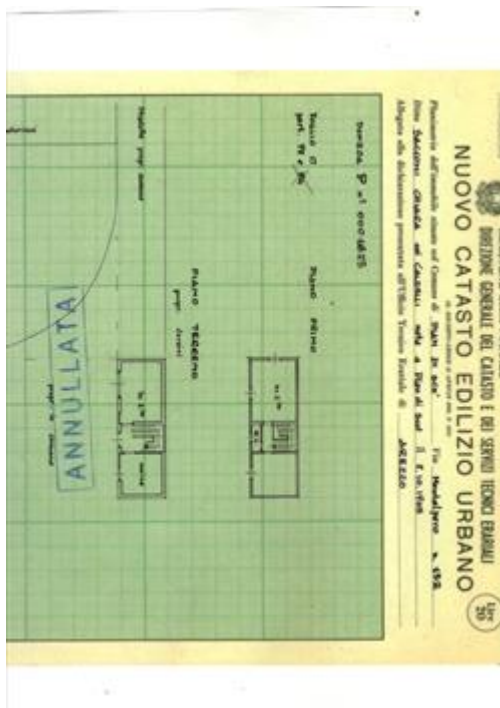
Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato dei luoghi, con la planimetria catastale d'impianto (considerato con non è stato reperito alcun provvedimento edilizio presso l'ufficio edilizia del Comune di Castelfranco Piandisco), le difformità rilevate consistono nella realizzazione dei servizi igienici, eseguiti in assenza di provvedimenti edilizi. Inoltre a seguito della messa in opera di nuova pavimentazione, nei vani del piano terreno, l'altezza utile si è ridotta da ml 2,70 a ml 2,63, a seguito di ciò sarà necessario ripristinare l'altezza originaria. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 65/2014 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del DPR 380/2001 e L.R. 65/2014 smi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

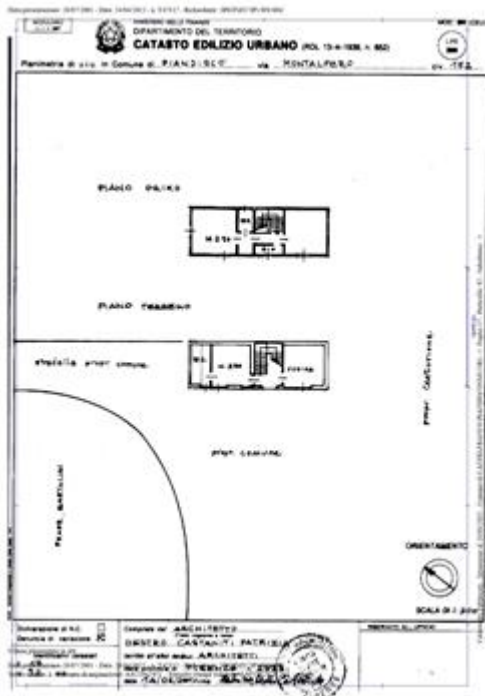
Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica, sanzione amministrativa e diritti di segreteria: €6.000,00
- demolizione pavimenti piano terreno per ripristino: €5.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: ex artt. 44, 47 DPR n. 223/1989)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a indirizzo e numero civico .

A seguito di aggiornamento della denominazione delle strade Comunali, l'immobile oggetto di esecuzione risultava ubicato nel Comune di Castelfranco Piandisco in Via Montalpero n.c. 152, ad oggi risulta ubicato in Largo dell Quercia n.c. 7

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- certificazione impianti: €1.000,00

**BENI IN CASTELFRANCO PIANDISCO' LARGO DELLA QUERCIA 7, FRAZIONE
FAELLA-MONTALPERO**



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELFRANCO PIANDISCO' Largo della Quercia 7, frazione Faella-Montalpero, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato da civile abitazione, dislocato su due piani fuori terra, posto in Comune di Castelfranco Piandiscò (AR), frazione Faella, località Montalpero, Largo Della Quercia n.c. 7.

Più precisamente a detto fabbricato si accede direttamente dal Largo Della Quercia, è composto come segue:

un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno con bagno wc ed un sottoscala al piano terreno;

un disimpegno, due camere, un bagno wc ed un ripostiglio al piano primo.

I due piani sono disimpegnati da una scala interna di uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di piano terreno: 2,63 - piano primo: 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 92 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DI MONTALPERO n. 152 CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



facciata frontale



accesso





facciata laterale Sx



accesso vista strada



facciate laterale Sx



ubicazione immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Figline Valdarno, Pian di Scò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante km 2,5
 autostrada distante km 8



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



qualità degli impianti:

al di sopra della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

come da **quesito numero 3)** del Decreto di Nomina: descrivere 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; 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, inoltre, se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. strada di accesso, rampa, vano scale, resede, corte comune ecc.); chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza.

Descrizione: Trattasi di un fabbricato da civile abitazione, dislocato su due piani fuori terra, posto in Comune di Castelfranco Piandiscò (AR), frazione Faella, località Montalpero, Largo Della Quercia n.c. 7. Più precisamente a detto fabbricato si accede direttamente dal Largo Della Quercia, è composto come segue: un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno con bagno wc ed un sottoscala al piano terreno; un disimpegno, due camere, un bagno wc ed un ripostiglio al piano primo. I due piani sono disimpegnati da una scala interna di uso esclusivo.

Individuazione catastale: al catasto fabbricati di detto Comune, nella sezione Piandiscò, quanto sopra descritto è individuato nel foglio 17, particella 92, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq 80, rendita €. 298,25.

Confini: Largo della Quercia per più lati (p.lla 93), *** DATO OSCURATO *** salvo altri.

Parti a comune: non vi sono parti a comune servizio del fabbricato pignorato.

Caratteristiche costruttive e finiture (interne e esterne): Le strutture verticali del fabbricato sono costituite da muratura di laterizio intonacate e tinteggiate; gli orissontamenti e cioè i solai sono in latero cemento. La copertura del tipo a capanna è costituita da solai in legno e laterizio con soprastante manto di tegole e coppi sempre in laterizio. Gli infissi esterni sono in legno e vetro. Internamente i pavimenti sono in monocottura, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica e sono dotati dei relativi sanitari. Il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione e necessita di alcuni interventi di risanamento alle pareti al fine di eliminare la condensa che si è creata in alcuni punti.

Caratteristiche dimensionali:

Superficie commerciale complessiva (lorda): mq 93,48

- ingresso: mq 2,75 - esposizione interna - altezza utile ml 2,64;
- sottoscala: mq 2,20 - esposizione interna - altezza utile: -
- cucina: mq 11,35 - esposizione sud-ovest - altezza utile ml 2,64;
- soggiorno: mq 10,70 - esposizione sud-ovest - altezza utile ml 2,63;
- bagno: mq 5,54 - esposizione sud-ovest - altezza utile ml 2,63;
- disimpegno p.1: mq 4,32 - esposizione interna - altezza utile: -
- ripostiglio p.1: mq 2,12 - esposizione sud-ovest - altezza utile: -
- bagno p.1: mq 2,40 - esposizione nord-est - altezza utile ml
- camera p.1: mq 13,90 - esposizione sud-ovest - altezza utile ml 2,70;
- camera p.1: mq 15,00 - esposizione sud-ovest - altezza utile ml 2,70;



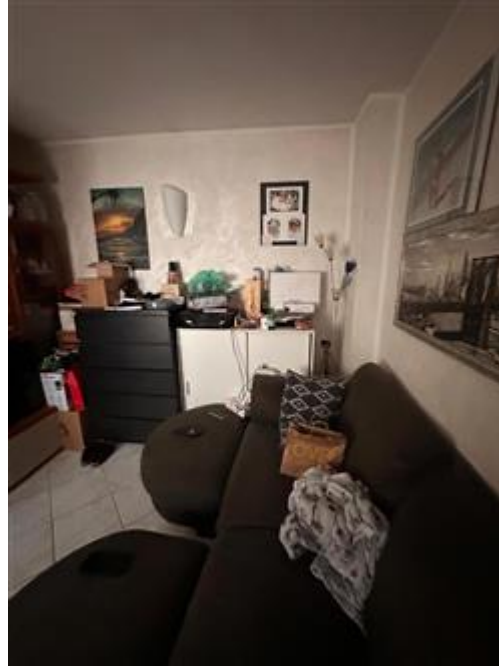
Superficie complessiva utile: mq 70,28

*Come da **quesito numero 11**) del Decreto di Nomina: predisporre 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) e depositarla 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;*

Il sottoscritto CTU, ha provveduto a redigere, in data 12.08.2025, attestato di prestazione energetica del fabbricato in oggetto ed inviarlo al SIERT della Regione Toscana in pari data al numero id: 0000927301 . Il fabbricato ricade in classe energetica G.



cucina



soggiorno



bagno piano terreno



camera piano primo





bagno piano primo



seconda camera piano primo



CLASSE ENERGETICA:



[447,32 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000927301 registrata in data 12/08/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terreno	48,00	x	100 %	=	48,00
piano primo	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	96,00				96,00





elaborato planimetrico - stato rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale complessiva : mq 96,00

Valore di mercato : mq 96,00 x €. 1.000,00 il mq = €. 96.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **96.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come da quesito numero 15) del Decreto di Nomina: dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, 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 carraio 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.).

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è da ritenersi indivisibile e quindi costituisce un unico lotto.

Come da **quesito numero 16** del Decreto di Nomina: determinare il valore di mercato dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri 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 e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); 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.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà altresì 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.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto ctu, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comprativo, che consiste nel raffronto del bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente similari. Per fare questo è stata intrapresa un'analisi di mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrando anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 8la cui funzione è stata soltanto indicativa).

Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:

a) Le quotazioni immobiliari relative ad unità abitative aventi le stesse caratteristiche del fabbricato da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Piandiscò, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata la poca dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo

temporale, sono risultate essere le seguenti :

abitazioni civili: valore unitario medio di mercato da €. 800,00 ad €.1.350,00 il mq. di superficie lorda ;



b) Fonte- Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato

Immobiliare-Banca dati :

Le quotazioni immobiliari, riferite al secondo semestre 2024, relative ad unità abitative, poste nel Comune di Castelfranco Piandiscò sezione Piandiscò, risultano essere le seguenti:

abitazioni civili stato conservativo normale : valore unitario medio di mercato da €. 1.250,00 a €. 1.500,00 il mq di superficie lorda;

abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: valore unitario medio di mercato da €. 1.000,00 a €. 1.250,00 il mq di superficie lorda.

Stima del valore di mercato con il criterio sintetico-comparativo (e/o per valori unitari):

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie commerciale , per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato. L'applicazione di tale criterio di stima presuppone l'esistenza di un mercato afferente il trasferimento di immobili comparabili a quello in esame, attivo ed in regime di libera concorrenza, tale da produrre un'ampia scala di valori tipici di riferimento, al fine di poter eseguire un'appropriata comparazione. Ad oggi però il mercato immobiliare di tali immobili, risulta essere poco dinamico ed in continua contrazione. Per l'individuazione del valore unitario medio a metro quadrato, il sottoscritto ctu ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità abitativa, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc. Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, il sottoscritto ctu ritiene congruo assumere, come valore unitario medio, pari ad €.1.000,00 a metro quadrato di superficie commerciale. Al valore di mercato attribuito saranno detratte le spese specificate nella presente perizia oltre alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%).

Come da quesito numero 20) del decreto di nomina datato: nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Il fabbricato oggetto di esecuzione, non rientra nel caso previsto dalla suddetta domanda, così come sopra specificato, ad eccezione delle opere da sanare sopra specificate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Castelfranco Piandisco (AR), agenzie: Castelfranco Piandisco (AR), osservatori del mercato immobiliare Arezzo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				96.000,00 €	96.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

*Come da quesito **numero 18**) del Decreto di Nomina 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 immobiliare, risulta pignorato per la piena proprietà.

*Come da quesito **numero 19**) del Decreto di Nomina 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.*

Come sopra specificato il fabbricato oggetto di esecuzione è pignorato per la piena proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.400,00**

data 06/10/2025

il tecnico incaricato



Geometra Tommaso Spaghetti

