

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 195/2019

SIENA NPL 2018 srl

contro

BARBELLATI ALDO

PERIZIA INTEGRATIVA e MODIFICATIVA

Data: 02 settembre 2024

IL PERITO
Geom. Valentini David

INDICE

- 1** Proprietà, provenienza
- 2** Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione
- 3** Descrizione
- 4** Impianti
- 5** Certificazione energetica
- 6** Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale
- 7** Altri vincoli e oneri
- 8** Formalità non opponibili
- 9** Identificazione catastale, nel pignoramento, all'attualità
- 10** Destinazione urbanistica
- 11** Conformità edilizia
- 12** Stato dell'immobile
- 13** Suddivisione in lotti
- 14** Stima
- 15** Determinazione valore di mercato
- 16** Valore ricercato
- 17** Valore quota pignorata
- 18** Unitarietà del lotto formato
- 19** Riepilogo

Il sottoscritto Geometra VALENTINI DAVID (c.f.= VLNDVD 74S16 A390T) nato ad Arezzo il 16 Novembre 1974 e residente in Marciano della Chiana, Via Cassia n.98, con Studio Professionale in Comune di Marciano della Chiana, fraz. Cesa, Via Basso n.2, a seguito d'incarico assegnatogli in data 03-NOVEMBRE 2019 dal Giudice delle E.I. del Tribunale di Arezzo, Dr.ssa ROSSI MARINA, finalizzato alla valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da SIENA NPL 2028 SRL contro [REDACTED], previo esame dei documenti agli atti, conseguenti l'integrazione del pignoramento verificata la completezza, aggiornati gli stessi con successive ricerche presso l'Agenzia del Territorio, esperite le indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune territorialmente competente, in ordine alla conformità attuale, svolti i dovuti sopralluoghi per accertare la consistenza, lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la rispondenza dell'immobile alla documentazione catastale, assunte le necessarie informazioni, è nella condizione di esporre quanto di seguito riportato;

1. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Quanto pignorato appartiene in proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente in Via 21 Luglio 1849, civ.40, a seguito di successione testamentaria registrata in Arezzo presso l'Ufficio del Registro al n.21, vol.502 ed trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 12-02-1982 ai n.ri 1837 -1461.-

Accettazione tacita dell'eredità con atto pubblico del 10-11-2009 redatto dal notaio De Stefano Giuseppe di Castiglion F.no e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Arezzo il 15-12-20023 ai n.ri 21652 e 16558.-

2. Ubicazione e inquadramento del beni oggetto di esecuzione

La consistenza pignorata è costituita da:

-appartamento di civile abitazione, accessori, garage e resede.-

Il tutto inserito in una "palazzina padronale" di maggior consistenza ,di remota costruzione, in Comune di Castiglione F.no (AR), via XXI Luglio 1849 n. 40, articolata su tre livelli di cui: - il piano terra adibito a cantine e garage; - il Piano primo ed il piano secondo,trovansi n.2 residenze abitative, ambedue asservite da "androne" d'ingresso e vano scala condominiale, precisando che l'unità abitativa eseguita è quella del piano primo che comprende anche parte dei locali accessori del piano terra oltre il menzionato garage.-

L'appartamento eseguito, quello ubicato al Piano Primo, è identificato dal civico n.40 della Via XXI LUGLIO 1849 , ha accesso dall'androne (imponente ingresso) del Piano Terra, posto sul prospetto frontale, da cui diparte la scala interna che disimpegna anche la seconda unità abitativa, presente nel corpo di fabbrica.- L'appartamento dispone di affacci liberi su tutti i 4 lati del fabbricato ed è corredato di resede esclusivo e aree urbane in comproprietà sia con l'altro condomino che con terzi.-

L'appartamento pignorato è composto da: soggiorno/zona caminetto, n.3 camere da letto, cucina, pranzo, salotto/studio, ripostiglio, n.1 w.c. con vasca da bagno, n.1 w.c. con doccia, n.5 disimpegni/corridoi ,ingresso di servizio, loggia e n.2 piccole terrazze di cui una con affaccio sul prospetto principale.- Ambedue le residenze hanno accesso dall'androne d'ingresso identificato dal civico 40 di via XXI luglio 1849 e dalla scala condominiale; l'appartamento include la cantina (questa accessibile solo dal vano scala condominiale) ed il locale sgombero, al cui interno trovasi il locale caldaia; i suddetti locali sono ubicati al piano terra e occupano l'ala dx. dell'intero corpo di fabbrica.-

-il garage ubicato al piano terra, è privo di finestre ed ha accesso dalla porta carrabile posta sul prospetto est del fabbricato.- Alla unità abitativa e al garage si accede attraversando le particelle 348 sub.1, 348 sub2, 346 sub.3 che attestano all'esistente percorso/viabilità, insistente su porzione della part.IIIa 345.-

Confini: il fabbricato così come pignorato confina con l'area cortiliva di proprietà dell'esecutato e del **Sig. Cappelletti Franco** proprietario della 2^a unità immobiliare presente nel corpo di fabbrica.-

L'ubicazione del fabbricato, è buona, appartata alle pendici della retrostante collina; sovrasta la piazza Garibaldi di Castiglion Fiorentino, domina la vallata e si erige sopra l'abitato storico del Capoluogo; è quindi vicina al centro del paese e ai centri commerciali e di servizio.-

3. Descrizione

a. Tipologia strutturale

a. Il fabbricato di remota costruzione, per quanto concerne l'impianto principale, è stato costruito interamente in muratura di pietra e mattoni con lo spessore dei muri rilevante e perfettamente in appiombo, gli orizzontamenti parte a volta (volte a crociera e a botte) ed in parte a struttura lignea con travi correnti e mezzane di laterizio.-

La copertura, a è sormontata da manto in tegole di laterizio; la gronda è realizzata con l'aggetto di mensole sagomate e correntaiola di legno, con mezzane di laterizio; le terrazze anche esse intonacate e tinteggiate hanno aggetto modesto e per la datazione del fabbricato si ritiene che siano state realizzate con profili di ferro con interposto laterizio, incastrati nella muratura portante; le scale condominiali sono realizzate in pietra serena e sono di pregevole fattura così come le finiture dell'androne d'ingresso sovrastato dall'imponente e bellissima volta a crociera intonacata con parti a rilievo e opportunamente tinteggiata.- La tipologia e l'architettonico del fabbricato è tipico delle ville padronali realizzate negli anni tra il 1800 e il 1900.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende l'appartamento, la cantina, lo sgombero ed il garage oltre tutti i diritti, sicuramente esistenti, sulle parti esterne al fabbricato d'abitazione.-

b. Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate color giallo ocra, caratterizzate da elementi decorativi di rilievo, quali i balconi del Piano Primo e Piano Secondo che si affacciano sul prospetto principale, i cantonali, le mostre alle aperture e la zoccolatura.- I d'avanzali, le soglie e le cimase delle terrazze, in corrispondenza dei parapetti di mattoni, a "faccia vista", sono in pietra serena.-

Il piazzale, così come la viabilità che adduce al resede condominiale sono inghiaiaiti .-

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di ceramica da esterno; le pedate, le alzate, i rampanti e le pianerelle della scala condominiale interna, che asservisce l'appartamento pignorato e quello soprastante del Piano secondo, di altrui prop.tà, sono rivestite con lastre di pietra serena e di pregevole fattura.-

Le ringhiere sia della scala condominiale, sia delle terrazze sono di semplice disegno, in ferro verniciato.-

Il portoncino d'ingresso al vano scala condominiale, è imponente, ad arco, interamente in legno massello, color noce bruno, a due ante, completo di montanti esterni, cerniere, chiusura, serratura e pomoli.-

Esternamente le finestre ed i finestrini sono chiusi con persiane in legno a stecche, (tipo fiorentina) verniciate color verde pino", complete di telaio, controtelaio ancorato alla muratura, cardini, e maniglia interna a torcetto.-

b. Finiture interne unità abitativa

Il portoncino caposcala è a due ante, in legno massello, color noce bruno rivestito sulle due facce, con bugnatura all'esterno, è completo di cardini fissati al supporto murario, chiusura, chiavi e maniglia.-

I divisori sono in parte in muratura di mattoni piemontesi ad una testa, parte di forati da cm.8 e parte in cartongesso; le pareti interne sono intonacate con malta di calce, finite con colletta, base calce, lisciata a frattazzo; i soffitti sono in

parte con travi, correnti di legno e mezzane di laterizio con il legno a vista color noce naturale e le mezzane tinteggiate color bianco avorio, in parte interamente tinteggiati; la tinteggiatura delle pareti è eseguita con tempere a base calce, traspiranti, con colori di varie tonalità che caratterizzano, arricchiscono e supportano l'arredamento dei locali.-

I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle in gres ceramico di varie dimensioni e colori , ed in parte con piastrelle di graniglia e cemento (quelle di vecchia fattura); il battiscopa sia in legno che realizzato con pitture lavabili, di varia altezza, colore e motivo risulta coordinato con il colore delle pareti e pavimenti.-

Il bagno/w.c. interposto tra la camera da letto d'angolo (quella a sud est) e la zona pranzo è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno; il servizio è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica , di ampie dimensioni, a due colori per una altezza di mt.2,40 circa.- Il w.c. doccia adiacente al locale salotto/studio è appunto dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia a pavimento; il pavimento ed il rivestimento, condotto fino a mt. 2,00, è realizzato con piastrelle di ceramica a due colori: verde per il pavimento che è disposto a spina e bianco per le pareti; il rivestimento è completato con una greca e/o decoro a finire a due colori.-

Ambedue i servizi sono provvisti dei sanitari smaltati in vetro china, quali lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno, tutti di colore bianco, allestiti e corredati di rubinetterie di buona qualità.-

Le finestre ed i finestroni, di recente sostituzione, in ottime condizione di manutenzione, sono in legno tinto noce chiaro, completi di vetri termo camera 4-6-4, comprensivi di controtelaio, cerniere, maniglia con chiusura a tre punti.-

Le porte interne, di vecchia fattura, con telaio, a "madonna" sono in legno, ristrutturata e verniciata a più colori, complete di telaio , controtelaio, fili, coprifili, cerniere, chiusura con chiave e maniglia di acciaio.-

Le condizioni di manutenzione, sono buone; l'abitazione tutta è curata e non si ravvede niente fuori posto o che abbia bisogno di interventi di riparazione.-
L'ingresso condominiale dell'abitazione, al piano terra è di notevole impatto: in esso si ravvedono le caratteristiche (volta a crociera, tinte, stucchi, vani porte, feritoia con vista dalla scala all'ingresso, invito alla scala, portone d'ingresso, pavimento) delle ville padronali della Valdichiana costruite tra il 1800 ed il 1900.-

c. Finiture interne degli accessori e del garage

-la cantina, al Piano Terra, ha accesso direttamente dalla pianerella della scala condominiale ed ospita ziri e contenitori d'olio di oliva, risulta intonacata, tinteggiata e pavimentata con lastre di pietra serena; il solaio di copertura è realizzato con una volta a botte di mattoni posti per coltello; trovandosi la medesima contro il terrapieno posteriore che ne sovrasta l'altezza il ricambio d'aria è garantito da una feritoia che si affaccia su un pozzo luce.-

Gli altri locali , sgombero e garage, hanno simili caratteristiche e finiture e si differiscono dalla cantina in quanto hanno solaio di copertura realizzato con travi, correnti e mezzane di laterizio e pavimenti in massetto di conglomerato cementizio tirato a regolo; la porta del locale sgombero è a due ante, in legno massello, a due corpi, color noce bruno, completa di serramenta e ferramenta e chiave di chiusura; il garage è dotato di porta basculante in lamiera zincata e verniciata.-

All'interno del locale sgombero è presente un piccolo ripostiglio con pareti di forati da cm. 8, intonacate e tinteggiate, che ospita la caldaia murale a condensazione, alimentata da gas metano che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa eseguita; il ripostiglio/locale caldaia è provvisto di porta (non REI 60 ma di legno).-

Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile è buono, tenuto conto le condizioni di conservazione, di manutenzione e di rinnovo apportate in tempi recenti e non remoti all'immobile (modifiche alle tramezzature, aperture di nuove porte, pavimenti, rivestimenti, infissi, porte nuove e ristrutturate, impianti,intonaci e tinteggiature); solo i locali accessori del piano terra, non sono stati oggetto di totale rinnovamento e ciò è dedotto visti gli intonaci , le pitture, l'impianto elettrico e le tubature di adduzione dell'acqua calda che partendo dalla caldaia asservono i servizi e l'impianto di riscaldamento dell'abitazione (tali tubature sono state condotte senza canalizzazione di contenimento, a vista e in maniera "arrangiata".-

La tipologia costruttiva è buona; non si ravvedono lesioni e/o vizi in genere.-
L'ubicazione è buona in quanto vicina al paese; la posizione è panoramica, l'affaccio è sull'intera Valdichiana e sul centro storico del paese; l'esposizione è ottima, il prospetto principale del fabbricato è orientato a sud; la parte esposta a nord è riparata dalla montagna/collina, retrostante.-

4. Impianti

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia per tutti i vani abitabili; In sede di sopralluogo, essendo la u.i. allacciata alla linea Enel si è potuto verificare il buon funzionamento dell'impianto.- Le dotazioni, punti luce, interruttori e prese, sono visibili e ben distribuite su tutti i locali abitabili; le dotazioni sono essenziali per i locali accessori e garage (esterni all'abitazione) ed i frutti sono quelli di più remota fattura e modello.-

L'impianto si presume sia rispondente alle norme e alle leggi vigenti, all'epoca della ultima, ristrutturazione.-

La unità abitativa è dotata di impianto telefonico e TV; sono assenti impianti anti intrusione.-

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a condensazione alimentata da gas metano, posta nel L. Caldaia, ubicato all'interno del locale

sgombero, con presa d'aria e scarico dei fumi e della combustione condotti all'esterno.-

Dalla caldaia partono le tubazioni di andata e ritorno del circuito primario, fino al collettore, e da lì si diramano ai singoli corpi scaldanti, formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna ,in ghisa, tipo ideal standard, verniciati color bianco avorio, e completi di valvole, niples e tappi.- La gestione è a unica zona, comandata da cronotermostato.

La caldaia murale, produce anche l'acqua sanitaria per la cucina ed i servizi.-

In sede di sopralluogo, comunque non è stato possibile rintracciare Il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014 dove sono annotati i controlli periodici e i parametri principali dell'impianto; tale documentazione deve risultare costantemente aggiornata da verifiche di personale qualificato.-

L'impianto del gas della unità immobiliare, alimenta sia la caldaia, che produce l'acqua calda per il riscaldamento e sanitaria, sia i fuochi della cucina.-

Si presumono soddisfatte le norme di corretta posa vigenti al momento di esecuzione (UNI 7129:1992 pubblicate con Decreto 21.04.93 sul S.O. n. 43 alla G.U. n. 101 del 03.05.1993).

Lo scarico dei prodotti di combustione della caldaia è predisposto con sbocco all'esterno.-

Sulla parte in prossimità dei fuochi della cucina non si è rilevato alcun foro , protetto da griglie, quello a cm. 30 dal soffitto per l'eventuale uscita dei vapori prodotti dalla cucina.-

L'impianto idraulico approvvigiona la cucina, il bagno ed il w.c. di servizio; i materiali utilizzati per gli impianti fissi di distribuzione delle acque destinate al consumo umano si presumono conformi.- La potabilità dell'acqua è garantita dall'allacciamento al pubblico acquedotto. Lo smaltimento delle acque reflue

prodotte (cucina e servizio igienico) avviene per immissione nella fogna pubblica e/o privata come previsto dalle norme igienico sanitarie vigenti.-

4. Certificazione energetica

Per l'unità abitativa non è stato possibile rinvenire l' Attestato di Prestazione Energetica; tale certificato potrà essere redatto, alla necessità, previa diagnosi energetica finalizzata a calcolare e analizzare i vari aspetti influenti ai fini di assegnare la categoria di appartenenza, individuabile tra le otto classi previste dall'allegato 4, del D.M.26.06.2009.

5. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale:

Il bene è libero da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi, eccetto le seguenti formalità:

-ISCRIZIONE di ipoteca volontaria n.ri 19562/3549 del 09-10-2008, a garanzia finanziamento del MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA DI €. 200.000,00, di cui €. 100.000/00 in conto capitale contro [REDACTED].-

- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 17-07-2019 ai n.ri 11016/1557 per €. 30.000,00 di cui €. 28.446,05 per capitale, a favore di Banca Ifis spa, sede di Mestre (VE) [REDACTED].-

-TRASCRIZIONE verbale pignoramento immobili sui beni esecutati di cui alla nota n.13 del 02-10-2019 , Reg.Gen. n.14906 e Reg. part. N.10687 a favore di SIENA NPL 2018 SRL.-

-TRASCRIZIONE verbale pignoramento immobili sui beni esecutati del 12-07-2023, N.RO REP. 2100 Reg.Gen. n.14257 e Reg. part. N.10979 a favore di SIENA NPL 2018 SRL.-

7. Altri vincoli e oneri

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

8. Formalità non opponibili

Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici registri.

Il costo dell'affrancazione sarà quello valutato dall'Agenzia del Territorio nel momento in cui la richiesta di cancellazione verrà depositata all'Ufficio stesso, unitamente alla sentenza d'assegnazione del bene esecutato e sarà a carico della massa.-

9. Identificazione catastale – identificazione nel pignoramento

Identificazione catastale

L'appartamento, i locali accessori del piano terra, ed il BCNC rappresentato dal vano scala condominiale sono identificati e rappresentati al **Catasto Fabbricati del Comune di CASTIGLION FIORENTINO:**

- foglio 25 - particella 68- sub. 2 - categoria A/3 - classe 4 consistenza 9,5 vani - rendita euro 760,48, appartamento con gli accessori del P.T. (cantina, sgombero e rimessa) - Via 21 luglio 1849 n.40;
- foglio 25 - p.lla 68 sub.6 che è BCNC rappresentato dal vano scala condominiale dall'Androne d'ingresso del P.T.;
- foglio 25 - p.lla 346 sub.3- area urbana di mq. 122 (zonetta di piazzale antistante e posteriore al fabbricato); prop.tà esecutato 1/2;
- foglio 25 - p.lla 346 sub.5- area urbana di mq. 41 (zonetta di piazzale posteriore del fabbricato; prop.tà esecutato 1/1;
- foglio 25 - p.lla 348 sub. 1 -area urbana di mq. 122 (piazzale di manovra contiguo alla part.lla 346 sub.3; prop. esecutato 1/2;
- foglio 25 - p.lla 348 sub. 2 -area urbana di mq. 42 (piazzale antistante la rimessa del P.T.) ; prop. esecutato 1/1;

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO**
- foglio 25 - p.lla 343 - mq. 325 (viabilità esterna al resede, fronteggiante il piazzale che adduce all'ingresso condominiale del fabbricato); prop.tà esecutato 2/6;
- foglio 25 - p.lla 345 - mq. 275 (zonetta di terreno su cui insiste la strada che dalla pubblica viabilità permette l'accesso al fabbricato e ai piazzali che lo circoscrivono; prop.tà esecutato 2/6;

9.1. Identificazione nel pignoramento

Dopo l'estensione del pignoramento non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

9.2. Identificazione all'attualità

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche non rappresentano fedelmente lo stato di fatto e necessitano di essere aggiornate con deposito all'agenzia del territorio.-

10. Destinazione urbanistica

La destinazione dell'immobile è residenziale.-

11. Conformità edilizia

Conformità edilizia L' accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di Castiglion F.no, con la consultazione dei registri dove sono annotati i titoli autorizzativi , ci permette di asserire che l'unità residenziale è stata costruita in epoca remota , ante il 01-09-1967, da quella data ad oggi al nominativo dell'esecutato risulta presentata, solo la DIA prot.llo 010914 del 06-06-2006 che interessa la ristrutturazione , di parte, del muro di sostegno interposto tra la Via XXI luglio, ed il resede del fabbricato, oggetto della presente stima.-

Ciò nonostante si sono ravvedute opere e modifiche interne consistenti in una diversa distribuzione funzionale e distributiva di parte dei locali d'abitazione; in sostanza in luogo di un corridoio , un ripostiglio, di n.2

camere da letto e di una stanza degli armadi si sono costituiti n.2 camere da letto (più piccole) e un'ampia stanza destinata a salotto/studio; il preesistente ripostiglio, accessibile dalla cucina è stato ridimensionato per far posto ad un disimpegno per il collegamento con il w.c/doccia ed il suddetto Salotto studio; le opere hanno comportato l'apertura a strappo di n.2 vani porta, di cui n.1 su un muro maestro e n.1 su un divisorio, ancorchè quest'ultimo realizzato in muratura di mattoni piemontesi.-

Le difformità da sanare riguardano anche l'utilizzo della attigua legnaia, che è stata trasformata in abitazione: ingresso secondario ed esclusivo dell'abitazione .-

La chiusura della Loggia, con porte e finestre, come sotto spiegato non è sanabile in quanto in contrasto con le norme di piano.-

Per le difformità, come accertato dal CTU, l'aggiudicatario, avrà la possibilità di presentare istanza di sanatoria in virtù del disposto dell'art.46, comma 5 del DPR 380/2001 e art. 40, comma 6 L.47/85, entro 120/GG. dall'aggiudicazione.-

In data 26-11-2018, il CTU. dopo aver eseguito un ulteriore confronto con Il Tecnico responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di competenza (Castiglione f.no), verificato la fattibilità degli interventi difformi, con le normative vigenti all'epoca della realizzazione delle opere e alla data del vigente R.U. è nella condizione di asserire che le opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo, sono sanabili, a eccezione degli infissi con i quali è stata chiusa la loggia, che vanno rimossi, tenuto presente che la chiusura è in contrasto con il capo XXXI del Regolamento Vigente; a tale scopo elenca le prestazioni tecniche necessarie, ed i costi per compensi, spese, oneri, anticipazioni e per le opere murarie di adeguamento alle norme sismiche (difformità sulle strutture) da realizzare per l'ottenimento del P. di C. IN SANATORIA: -

La Richiesta al Genio Civile di Arezzo per l'ottenimento della autorizzazione in Sanatoria, per l'adeguamento sismico delle aperture realizzate sulle murature portanti, redatta da Ing. Strutturista, con allegati progetto, calcoli e verifiche di quanto modificato senza la preventiva e prescritta autorizzazione. -

- DD.LL. per le opere di adeguamento, quindi deposito di fine lavori; -

ISTANZA di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' da presentare all'Ufficio Urbanistico di Castiglion f.no, ai sensi dell'art.209 della LR. 65/2014, completa di progetti, stato sovrapposto, inquadramento Norme urbanistiche vigenti all'epoca della realizzazione delle difformità e vigenti al momento dell'istanza, calcolo parametri urbanistici, calcolo oneri concessori e quanto altro da documentare al fine della datazione delle difformità per l'ottenimento del P. di C. in SANATORIA. -

-REDAZIONE DI NUOVO ACCAMPIONAMENTO per l'aggiornamento degli atti catastali, a seguito delle modifiche, variazioni e diversa consistenza dell'immobile, con attribuzione di nuova rendita; il tutto per la corrispondenza tra lo stato rappresentato in atti catastali con lo stato di fatto e con lo stato autorizzato. -

11. Stato dell'immobile

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato e la sua famiglia. -

12. Suddivisione in lotti

Nel caso specifico non possono essere formati lotti distinti per la vendita; il bene trattato è costituito da unico appartamento, per altro non divisibile. -

14. Stima

14.1. Criterio adottato

Il criterio di stima da cui partire è il valore di mercato, intendendo per lo stesso il prezzo di mercato come punto di incontro tra la domanda e l'offerta in regime di libera concorrenza, sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà.

Tale principio asserisce che, per una data destinazione e un dato criterio di stima, il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima. Tuttavia ai fini della valutazione questa definizione non tiene conto delle circostanze proprie della stima, alla quale fanno capo le ragioni e le finalità per cui tale valutazione viene richiesta. Infatti nel caso specifico tale assunto non può essere verificato, in quanto la vendita avverrà comunque e i potenziali acquirenti agiranno consapevolmente. Si dovrebbe parlare comparativamente di un valore "diverso", avente natura appetibile per un potenziale acquirente in regime di vendita coattiva. In sintesi il valore del bene ricercato per tener conto del regime effettivo di vendita coattiva deve essere ridotto mediamente del 15% rispetto al valore di mercato calcolato con i principi ordinari di stima.

14.2. Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

A) dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);

B) della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.-

Trattandosi di un condominio appare doveroso precisare l'aspetto del valore trovato, il quale comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune.

14.3. Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare e delle difficoltà che il settore sta attraversando, per comparazione con fabbricati simili, di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi similari caratteristiche e similare consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- C. 1.300,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa della unità residenziale in oggetto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, dell'area urbana è desunta dai dati presenti in catasto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, dell'appartamento, del garage e della cantinetta, oggetto di sanatoria edilizia, è desunta dal calcolo che segue; parte da una accurata misurazione delle superfici reali della unità residenziale precisando che:

La superficie abitabile, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dell'appartamento con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per ½ del loro spessore).-

Le superfici accessorie comprendono le cantine ed i locali non collegati con la residenza, i locali tecnici, garage e box .-(qui nello specifico, considerato che il garage è penalizzato dalla ridotta larghezza di mt. 2.50 che impedisce o quantomeno né limita l'utilizzo per il ricovero delle autovetture, il Perito stabilisce, per detto locale, un coefficiente di merito pari a 0,30 (non 0,50 come di norma).-

Le superfici collegate: quelle collegate direttamente con la residenza quali: verande e mansarde.-

Le superfici ornamentali includono:

a.- i terrazzi, i lastrici solari, le logge, il portico;

b.- l'area esterna esclusiva destinata a giardino (*da considerare e valutare caso per caso*).-

La consistenza commerciale di un immobile, pertanto, equivale alla somma di dette superfici, le quali partecipano in base ai rispettivi rapporti mercantili.-

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. delle u.i. oggetto di stima:

PIANO	S. abitazione	S.access.	Aree pert. esclusiva	S.ornamento	destinazione
P.terra		65,87	95,00		Cantina,Rimessa, sgombero, L.C.
P.Primo	193,39			8,52+6,41=	Abitazione
Aree esclusive					
Totale	193,39	65,87	95,00	14,93	

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani abitabili + accessori diretti: coeff. 1,00

Superfici accessorie: -garage, box coeff.0,50/0,30

-posto auto coperto coeff. 0,50/0,25

-cantina, vani tecnicicoeff. 0,50/0,25

- soffitte non abitabilicoeff. 0,25/0,15

Superfici collegate: - mansarde coeff. 0,75/0,35

Sup. ornamento: -Terrazze, balconi,verande,portici coeff. 0,25

Superficie: giardini , arre di pertinenza esclusiva 15% fino a 25 mq. e 2/5% oltre;

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) in funzione dei rispettivi prodotti:

mq. $193,39 \times 1,00 + \text{mq. } 65,87 \times 0,40 + \text{mq. } 14,93 \times 0,25 + 25,00 \times 0,15 + 70,00 \times 0,05 = \underline{\underline{\text{mq. } 230,25}}$

= arr.to a **mq. 230,00 di SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

- Appartamento, accessori e resede : mq. 230,00 x €/mq.1.300,00 = **€ 299.000,00**

14.4. Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

14.5. Determinazione detrazioni

1) Costi per l'ottenimento dell'autorizzazione in Sanatoria

ai fini Strutturali conseguenti l'apertura di una porta su

un muro maestro del fabbricato e lo spostamento di n.1

posta su un secondo muro dello spessore di cm. 30;

-pratica autorizzativa al Genio Civile redatta da Ing.

Strutturista, per verifiche delle strutture in conseguenza

delle aperture sulle murature esistenti in assenza di titolo

autorizzativo € 1.300,00

-Direzione lavori dello strutturista per l'adeguamento

delle aperture, da sanare con opere, alle norme sismiche

vigenti € 800,00

Spese di Istruttoria al Genio Civile € 50,00

n.4 M.B. x 16,00 per deposito pratiche al Genio Civile € 64,00

n.2 M.B. x 16,00 per deposito fine lavori al Genio Civile € 32,00

Prima detrazione € 2.246,00

15. Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte - detrazioni:

€ 299.000,00+ 0 – € 7.513,00 = € 291.487,00

16. Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

€ 291.487,00 - 15% = **€ 247.763,95**

Arrotondato a **Euro 247.700,00.-** In lettere Euro duecentoquarantasettemilasettecento/00.-

17. Valore quota pignorata

Il **valore di stimaricercato**, è uguale al valore dei beni pignorati.-

18. Unitarietà del lotto formato

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

19. RIEPILOGO

Quota di piena proprietà su:

- Immobile residenziale, ubicato in Comune di CASTIGLION FIORENTINO, via XXI Luglio 1849 n. 40, costituita da unità abitativa al piano primo, con accessori (cantina, sgombero e garage) al piano terra e resede, unitamente a tutti i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

La superficie lorda abitabile, composta da soggiorno/zona caminetto , n.3 camere da letto, cucina,pranzo,salotto/studio,ripostiglio, n.1 w.c. con vasca da bagno,n.1 w.c. con doccia, n.5 disimpegni/corridoi, ingresso di servizio, misura mq. 193,39.- La loggia e le terrazze misurano mq. 14,93.-

La superficie lorda di pavimento dei locali accessori misura mq. 65,87;

Le aree di pertinenza esclusiva misurano mq. 95,00 (misura catastale).-

IMMOBILE C. 247.700,00-

Quanto citato è rappresentato al :

-CATASTO FABBRICATI DI CASTIGLION FIORENTINO:

- foglio 25 - particella 68- sub. 2 - categoria A/3 - classe 4 consistenza 9,5 vani - rendita euro 760,48, appartamento con gli accessori del P.T. (cantina, sgombero e rimessa) - Via21 luglio 1849 n.40;

- foglio 25 - p.lla 68 sub.6 che è BCNC rappresentato dal vano scala condominiale e dall'Androne d'ingresso del P.T.;
- foglio 25 - p.lla 346 sub.3- area urbana di mq. 122 (zonetta di piazzale antistante e posteriore al fabbricato); prop.tà eseguito 1/2;
- foglio 25 - p.lla 346 sub.5- area urbana di mq. 41 (zonetta di piazzale posteriore del fabbricato; prop.tà eseguito 1/1;
- foglio 25 - p.lla 348 sub. 1 -area urbana di mq. 122 (piazzale di manovra contiguo alla part.lla 346 sub.3; prop. eseguito 1/2;
- foglio 25 - p.lla 348 sub. 2 -area urbana di mq. 42 (piazzale antistante la rimessa del P.T.) ; prop. eseguito 1/1;
- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO**
- foglio 25 - p.lla 343 - mq. 325 (viabilità esterna al resede, fronteggiante il piazzale che adduce all'ingresso condominiale del fabbricato); prop.tà eseguito 2/6;
- foglio 25 - p.lla 345 - mq. 275 (zonetta di terreno su cui insiste la strada che dalla pubblica viabilità permette l'accesso al fabbricato e ai piazzali che lo circoscrivono); prop.tà eseguito 2/6;

Confini appartamento: Cappelletti Franco, Cappelletti Angela, parti comuni, s.s.a.-

Il Perito

Geometra VALENTINI David