

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 152/2018 R.G.E.

.....

Contro

.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Failli Studio di Architettura Associato
Arch. Francesca Failli
Geom. Roberto Renzini
Geom. Tommaso Matassini

Via A. Gramsci 20/1
52025 Montevarchi (AR) Tel/Fax 055.98.28.34
e-mail: studiofailli@libero.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 152/2018 R.G.E.

.....

Contro

.....

Il sottoscritto geom. Tommaso Matassini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n. 1063, con Studio Professionale in Montevarchi (AR) Via A. Gramsci n. 20/1, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, a seguito dell'incarico assegnatogli dal Tribunale di Arezzo, nella persona dell'Ill.mo Giudice Dr. Fabrizio Pieschi delegato della Causa in epigrafe, in data 8 ottobre 2018, si accinge qui di seguito all'esposizione della relazione peritale dell'immobile relativa alla procedura di pignoramento n. 152/2018 R.G.E.

Premesso

- di aver effettuato le necessarie ricerche ed accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo per reperire la documentazione catastale, l'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Terranuova Bracciolini per reperire la documentazione tecnico-amministrativa ai fini della conformità urbanistica, l'Ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Terranuova Bracciolini e di San Giovanni V.no ai fini di reperire la documentazione relativa allo stato civile della parte debitrice;
- di aver avuto accesso all'immobile oggetto di perizia in data 13.03.2019 alla presenza dell'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo quale custode del compendio immobiliare e dei sigg.ri;

Tutto ciò premesso il sottoscritto geometra redige la presente



Relazione di Consulenza Tecnica

1° quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

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

-la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

-i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

-le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

-se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Dopo aver esaminato attentamente l'intera documentazione ricevuta in seguito all'incarico assegnatogli (dichiarazione notarile) ed i successivi documenti acquisiti riguardanti l'atto di provenienza, le visure ipotecarie e catastali, il sottoscritto può confermare la completezza e la regolarità della dichiarazione notarile. Si rilevano solo due piccole inesattezze riguardanti le date di nascita e i codici fiscali dei sigg.ri e che risultano invertiti sulla dichiarazione notarile.

Nella verifica della completezza della documentazione si può accertare:

- che esiste la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- la corrispondenza dei dati catastali e delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento e che successivamente al pignoramento non risultano iscrizioni ipotecarie;

- che per l'immobile pignorato sussiste la continuità delle trascrizioni nei venti anni antecedenti al pignoramento.



2° quesito: *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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 ha provveduto all'acquisizione ed all'integrazione della documentazione mancante, in particolare certificati catastali, planimetrie catastali, iscrizioni/trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, oltre al titolo di provenienza ai debitori dell'immobile pignorato presso Il Tribunale di Arezzo.

Il titolo di provenienza è:

- Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo in data 22 giugno 1993, Repertorio n. 1190, trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 25.06.1993 al n. 8284 registro generale e al n. 5806 registro particolare;

E' stata inoltre reperita la documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile presso l'archivio storico del Comune di Terranuova Bracciolini.

3° quesito: *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Relativamente all'immobile subastato sono state riscontrate, alla data dell'ultima ispezione in data 23.09.2019 presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

iscrizioni

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio di (.....) del 31.01.2013 rep. n. 58224/28385, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 04.02.2013 al n. 1581 registro generale e n. 165 del registro particolare a favore della "..... - " con sede in (.....), c.f.



- per la quota di 1/1, per l'importo di € 640.000,00 di cui capitale € 320.000,00, gravante sull'intera proprietà;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di affidamenti bancari, atto Notaio di (.....) del 23.04.2013 rep. n. 58496/28571, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 03.05.2013 al n. 6052 registro generale e n. 695 del registro particolare a favore della “..... -” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/1, per l'importo di € 600.000,00 di cui capitale € 550.000,00, gravante sull'intera proprietà;
 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio di (.....) del 23.04.2013 rep. n. 58497/28572, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 06.05.2013 al n. 6115 registro generale e n. 701 del registro particolare a favore della “..... -” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/1, per l'importo di € 600.000,00 di cui capitale € 300.000,00, gravante sull'intera proprietà;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Arezzo del 27.11.2017 rep. n. 1669/2017 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 01.12.2017 al n. 18639 registro generale e n. 2537 del registro particolare a favore della “.....” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/1, per l'importo di € 180.000,00 di cui capitale € 418.589,95, gravante sull'intera proprietà;

trascrizioni

- atto esecutivo o cautelare portante sequestro preventivo, atto Tribunale di Arezzo del 13.01.2018 rep. n. 1582/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 30.01.2018 al n. 1437 registro generale e n. 1042 registro particolare a favore di “.....” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/2, contro, nato a (.....) il c.f. dell'unità immobiliare di cui al Foglio n. ... Particella n. ... Sub. ...;
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 25.06.2018 al n. 10181 del registro generale e al n. 7058 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo n. 1906/2018 di repertorio del 28.05.2018 a favore della “.....”



.....” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/1.

Per quanto concerne la presenza di ulteriori vincoli gravanti sul bene, si segnala la presenza di un vincolo di natura paesaggistica derivante da D.M. 29.01.1969 che istituisce una fascia di rispetto di 200 metri per ciascun lato dall’asse stradale della “Autostrada del Sole” comportando l’inedificabilità assoluta in questa fascia; e un vincolo di tutela paesaggistica in base all’art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

4° quesito: *accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il fabbricato, pur comprendente “teoricamente” più unità immobiliari in quanto originariamente composto da quattro unità e successivamente sottoposto a pesante intervento edilizio di ristrutturazione, per la realizzazione di quattordici appartamenti, lavori quest’ultimi, iniziati e mai terminati, risulta interamente della stessa proprietà e su questo, come dichiarato dagli esecutati, non risulta essere costituito alcun condominio. Per cui non sono stati riscontrati vincoli o oneri di natura condominiale né vi sono spese straordinarie già deliberate, ma piuttosto spese di completamento dei lavori di ristrutturazione.

Come dichiarato dagli esecutati, non ci sono spese insolute negli ultimi due anni ed inoltre, come dimostra lo stato dei luoghi (cantiere in completo abbandono ormai da molto tempo) non è possibile indicare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

Si rileva l’esistenza di atto esecutivo o cautelare portante sequestro preventivo, atto Tribunale di Arezzo del 13.01.2018 rep. n. 1582/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 30.01.2018 al n. 1437 registro generale e n. 1042 registro particolare a favore di “.....” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/2, contro nato a (.....) il c.f. dell’unità immobiliare di cui al Foglio n. ... Particella n. ... Sub. ...;



5° quesito: *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

6° quesito: *referisca 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 Registri Immobiliari)

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 urbanistiche-catastali;

Da una verifica presso la Cancelleria (civile) del Tribunale di Arezzo risulta pendente il giudizio R.G. 4162/2016 promosso dai sigg.ri "..... e" contro "....." (prossima udienza il 14.11.2019).

Il sottoscritto ha riscontrato la presenza delle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

iscrizioni

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio di (.....) del 31.01.2013 rep. n. 58224/28385, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 04.02.2013 al n. 1581 registro generale e n. 165 del registro particolare a favore della "..... - " con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/1, per l'importo di € 640.000,00 di cui capitale € 320.000,00, gravante sull'intera proprietà;



- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di affidamenti bancari, atto Notaio di (.....) del 23.04.2013 rep. n. 58496/28571, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 03.05.2013 al n. 6052 registro generale e n. 695 del registro particolare a favore della “..... - -” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/1, per l'importo di € 600.000,00 di cui capitale € 550.000,00, gravante sull'intera proprietà;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio di (.....) del 23.04.2013 rep. n. 58497/28572, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 06.05.2013 al n. 6115 registro generale e n. 701 del registro particolare a favore della “..... - -” con sede in (AR), c.f. per la quota di 1/1, per l'importo di € 600.000,00 di cui capitale € 300.000,00, gravante sull'intera proprietà;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Arezzo del 27.11.2017 rep. n. 1669/2017 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 01.12.2017 al n. 18639 registro generale e n. 2537 del registro particolare a favore della “..... - -” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/1, per l'importo di € 180.000,00 di cui capitale € 418.589,95, gravante sull'intera proprietà;

trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 25.06.2018 al n. 10181 del registro generale e al n. 7058 del registro particolare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo n. 1906/2018 di repertorio del 28.05.2018 a favore della “..... - -” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/1.

Pertanto i costi necessari per la cancellazione delle formalità sopra riportate sono i seguenti:

- Costo per cancellazioni dell'iscrizioni relative alle due ipoteche volontarie “derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario:
Totale tassa ipotecaria = € 35,00x n. 2 = € 70,00
- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla ipoteca volontaria “derivante da concessione a garanzia di affidamenti bancari:



(Valorex0,5%+tassa ipotecaria+bolli)

- Valore € 600.000,00x0,5% = € 3.000,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 =
€ 3.094,00

- Costo per cancellazione dell'iscrizione relativa alla ipoteca giudiziale:

(Valorex0,5%+tassa ipotecaria+bolli)

Valore € 180.000,00x0,5% = € 900,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 =
€ 994,00

- Costo per cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento immobiliare:

(Imposte ipotecarie+tassa ipotecaria+bolli)

Imposte ipotecarie € 200,00+tassa ipotecaria € 35,00+bolli € 59,00 = € 294,00

Pertanto le spese complessive per le cancellazioni ammontano a € 4.452,00 (euro quattromilaquattrocentocinquantadue/00), salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio competente solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

Si ribadisce comunque la presenza di trascrizione di atto esecutivo o cautelare portante sequestro preventivo, atto Tribunale di Arezzo del 13.01.2018 rep. n. 1582/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 30.01.2018 al n. 1437 registro generale e n. 1042 registro particolare a favore di “.....” con sede in (.....), c.f. per la quota di 1/2, contro, nato a (.....) il c.f. dell'unità immobiliare di cui al Foglio n. 37 Particella n. 67
Sub. 6;

Per le difformità urbanistiche-catastali si rimanda alle risposte dei quesiti n. 9 e 11.

7° quesito: *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

Trattasi di importante compendio immobiliare ad uso residenziale, posto nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), via Poggilupi n. 1620, strada che collega il paese di Terranuova B.ni con quello di San Giovanni V.no, che si sviluppa parallelamente



all'autostrada; infatti l'immobile si trova in prossimità del casello autostradale Valdarno proseguendo per qualche centinaio di metri in direzione San Giovanni V.no.

Il fabbricato si trova in zona periferica rispetto al centro del paese di Terranuova Bracciolini, con destinazione prevalentemente artigianale e industriale.

Il fabbricato, costruito nei primi anni '60, si sviluppa su tre piani fuori terra più un vano centrale completamente interrato ad uso cantina.

Il fabbricato è circondato da un ampio resede sistemato a giardino, anche se attualmente in completo stato di abbandono, tutto recintato e provvisto di accessi pedonali e carrabili.

Si segnala però che parte del terreno antistante al fabbricato è stato oggetto di esproprio da parte della Provincia per conto della Regione Toscana per realizzare la variante alla strada Poggilupi (o S.R. 69) che collega Terranuova B.ni con San Giovanni V.no.

Successivamente, per una variante in corso d'opera dei lavori, a frazionamento e ad esproprio effettuato, la Provincia ha modificato il previsto tracciato stradale per cui una parte del giardino ricade di fatto all'interno della P.IIa n. diventata ormai di proprietà della Regione Toscana.

Pertanto gli accessi lungo la via Poggilupi sono stati realizzati dalla Provincia con accordo fatto con i sigg.ri, ma solo nell'ottica di un utilizzo provvisorio e straordinario, come quello del passaggio di un mezzo pesante per realizzare i lavori di ristrutturazione del fabbricato.

Proprio per questo la Provincia non ha realizzato lo scarrozzo di fronte al passo carrabile ritenendolo atto ad un uso provvisorio e appunto straordinario.

Qualunque tipo di intervento su questa parte di recinzione e di porzione di terreno presupporrà quindi il permesso e la regolamentazione da parte della Provincia, così come la chiusura del varco a fine lavori.

A quesito posto dallo scrivente la stessa Provincia, ha risposto con Prot. n. 2019/11.06.20/19 del settembre 2019 (che si allega) specificando che questa porzione di terreno potrebbe essere riacquistata dai proprietari a seguito di pagamento dell'indennità percepita per l'esproprio e delle relative spese tecniche. Altrimenti può essere utilizzata ad uso esclusivo essendo posizionata all'interno del muro di recinzione.

Per quanto sopra esposto l'accesso vero e proprio al compendio immobiliare è quello realizzato su il lato sinistro del resede per chi lo guarda dalla via Poggilupi.

Per quanto riguarda l'edificio, questo risulta trovarsi in completa fase di ristrutturazione, con lavori iniziati e non conclusi, lavori che prevedevano, come da progetto stesso di ristrutturazione, la realizzazione di quattordici unità abitative.



Attualmente quindi l'edificio si trova in una condizione di "passaggio" dove non è più possibile identificare con certezza le quattro unità immobiliari originarie, ma allo stesso tempo non è possibile identificare neanche le quattordici unità finali.

Questo perché sono iniziati i lavori di demolizione di alcuni muri interni, delle scale di collegamento fra i vari piani, lo smontaggio di tutti gli infissi esterni e interni, la demolizione dei pavimenti e dei bagni.

Sono stati poi ricostruiti alcuni tramezzi interni, create delle nuove aperture o modificate quelle esistenti, sono rimaste le scale interne di collegamento fra piano terra e interrato, tutto ciò nell'ottica di dare seguito al progetto di ristrutturazione che però è rimasto incompiuto. Inoltre non è presente nessun impianto idrico, termico ed elettrico, per cui l'edificio si presenta allo stato grezzo.

L'edificio è quindi da considerare nella sua consistenza globale nel senso che ha forti potenzialità di adeguamento alle esigenze di un nuovo eventuale proprietario anche se la ristrutturazione è comunque impegnativa sia dal punto di vista economico sia da quello tecnico, vista la tipologia del fabbricato, che è di vecchia costruzione e, anche per la presenza di vincoli.

L'aspetto esterno dell'edificio è attualmente molto degradato sia per il totale stato di abbandono, sia per i lavori che sono cominciati, ma non conclusi, sia per la presenza infestante della vegetazione.

Per questo l'immagine del fabbricato è negativa anche se si riesce ancora a leggere che in passato era una villa signorile di spicco.

Ciò è dimostrato dalla vastità delle superfici sia interne che esterne, dalla presenza di porticati ai vari piani e dalla tipologia della costruzione.

L'edificio è infatti una villa isolata su tre piani fuori terra più un vano centrale completamente interrato, con copertura a padiglione composito con manto in tegole di laterizio, struttura portante in muratura, solai in latero-cemento compreso quello di copertura che è in travi e travetti di legno e mezzane di cotto solo nelle parti aggettanti quali le gronde e le coperture dei balconi e del portico del piano primo.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate a meno di parte del piano terra, precisamente nel portico, ove è presente un rivestimento in pietra.

Per quanto attiene all'esterno l'area che circonda il fabbricato, che doveva essere sistemata a giardino e posti auto, è attualmente infestata dalla vegetazione che ha reso questo spazio del tutto inaccessibile (vedi foto n. 8) e proprio per questo motivo non è



stato possibile stabilire la presenza di un piccolo annesso destinato nella planimetria catastale a canile (vedi Sub. ...).

Al momento del sopralluogo erano presenti i sigg.ri

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale, viene fatto riferimento a quanto riportato dalla norma UNI 10750 ed in particolare:

Norma UNI 10750 - Computo della superficie commerciale degli immobili -

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte,
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle



superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (PER RIFERIMENTI VEDERE ELABORATO GRAFICO ALLEGATO)							
RIF.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI COPERTE		SUPERFICI SCOPERTE	COEFF. UNI 10750 % RIDUZ.	SUP. COMMERCIALE
			SUP. CALPESTABILI +SUP. PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI)	SUP. PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI			
A	TERRA-PRIMO-SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	790,72 -----	----- 110,07	----- -----	100% 100%	790,72 110,07>79,07(MAX10%)
							869,79
B	INTERRATO	CANTINA	31,84 -----	----- 8,39	----- -----	50%* 25%*	15,92 2,10>1,59(MAX10%)
							17,51
C	TERRA-PRIMO	PORTICATI	-----	-----	76,74	35%	26,86
							26,86
D	PRIMO	BALCONI COPERTI	-----	-----	19,88	35%	6,96
							6,96
E	PRIMO-SECONDO	BALCONI	-----	-----	18,31	25%	4,58
							4,58
F	TERRA	RESEDE	-----	-----	2.279,00 circa	10%	227,90>106,54(MAX30% SUP. COPERTA)
							106,54
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							1.032,24

* PERCENTUALI ARBITRARIE

CALCOLO SUPERFICIE NETTA:

CALCOLO SUPERFICIE NETTA (PER RIFERIMENTI NUMERICI VEDERE ELABORATO GRAFICO ALLEGATO)						
RIF.	PIANO	DESTINAZIONE	H. AL GREZZO	ESPOSIZIONE	MENUTENZIONE	SUP. AL GREZZO
1	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	2,98-3,01	N	GREZZO	44,97
2	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,00	O	GREZZO	23,08
3	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,02	O	GREZZO	4,41
4	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,03	INTERNO	GREZZO	2,18
5	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,04	N-O	GREZZO	14,04
6	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	2,99	N-O	GREZZO	28,98
7	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	2,95-3,02	E	GREZZO	5,92
8	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,02	INTERNO	GREZZO	3,40
9	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,02	N	GREZZO	17,92
10	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,02	N	GREZZO	4,61
11	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,03	N	GREZZO	21,18
12	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,33	S	GREZZO	15,14
13	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,28	S-E	GREZZO	13,19
14	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,35	INTERNO	GREZZO	1,20
15	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,35	S-E	GREZZO	4,32
16	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,33	INTERNO	GREZZO	5,28
17	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,35	S-E	GREZZO	8,82
18	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,35	N-E	GREZZO	14,53
19	INTERRATO	CIVILE ABITAZIONE	---	INTERNO	GREZZO	0,86
20	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,35	INTERNO	GREZZO	1,54
21	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,33	S-E	GREZZO	4,03
22	TERRA	CIVILE ABITAZIONE	3,35	S-E	GREZZO	13,33
23	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,32	O	GREZZO	16,40
24	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,32	O	GREZZO	6,56
25	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,33	INTERNO	GREZZO	1,27
26	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,34	INTERNO	GREZZO	4,31
27	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,34	N-O	GREZZO	14,40
28	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,34	INTERNO	GREZZO	5,59

29	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,35	N-O	GREZZO	27,24
30	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,36	N	GREZZO	42,10
31	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,35	INTERNO	GREZZO	0,73
32	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,35	E	GREZZO	4,97
33	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,35	INTERNO	GREZZO	1,37
34	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,35	INTERNO	GREZZO	1,35
35	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,36	N	GREZZO	18,40
36	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,36	N	GREZZO	4,72
37	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,35	N	GREZZO	20,86
38	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,36	S-O	GREZZO	25,66
39	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,09	S	GREZZO	14,92
40	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,07	S-E	GREZZO	18,87
41	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,07	INTERNO	GREZZO	6,85
42	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,08	INTERNO	GREZZO	3,01
43	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,09	S-E	GREZZO	7,84
44	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,05	N-E	GREZZO	16,77
45	PRIMO	CIVILE ABITAZIONE	3,07	S-E	GREZZO	16,87
46	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,10	O	GREZZO	16,29
47	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,10	O	GREZZO	5,73
48	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,10	INTERNO	GREZZO	1,25
49	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,10	N-O	GREZZO	25,27
50	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,10	N-O	GREZZO	6,42
51	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,09	INTERNO	GREZZO	2,77
52	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,09	N-O	GREZZO	14,12
53	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,10	S-O	GREZZO	23,49
54	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,09	INTERNO	GREZZO	3,70
55	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,08	N	GREZZO	43,96
56	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,09	S	GREZZO	10,79
57	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,09	INTERRATO	GREZZO	3,11
58	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,12	S-E	GREZZO	10,44
59	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,10	INTERNO	GREZZO	1,00
60	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,09	INTERNO	GREZZO	4,67
61	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,11	S-E	GREZZO	13,46
62	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,10	N-E	GREZZO	23,61
63	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,11	S-E	GREZZO	5,49
64	SECONDO	CIVILE ABITAZIONE	3,12	E	GREZZO	12,79
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE ABITAZIONE						762,35
65	INTERRATO	CANTINA	2,10	N	GREZZO	31,12
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE CANTINA						31,12
66	TERRA	PORTICO	2,93	S-O	GREZZO	51,59
67	PRIMO	PORTICO	3,27-4,16	S-O	GREZZO	25,15
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE PORTICATI						76,74
68	PRIMO	BALCONE	---	N-O	GREZZO	9,43
71	SECONDO	BALCONE	---	N-E	GREZZO	8,28
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE BALCONI						17,71
69	PRIMO	BALCONE COPERTO	---	N-O	GREZZO	11,37
70	PRIMO	BALCONE COPERTO	---	N	GREZZO	8,38
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE BALCONI COPERTI						19,75
72	TERRA	RESEDE	---	---	STATO DI ABBANDONO	2.279,00 circa
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE RESEDE						2.279,00 circa

- Si fa presente che le superfici e le altezze potrebbero essere suscettibili di discostamenti rispetto a quanto riportato perché rilevate con murature e solai al grezzo e in precarie condizioni.

Identificazione catastale dei beni: Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio n. ... P.IIa n.

- Sub. ..., Categoria C/6, Classe 3°, Consistenza 36 mq e Rendita € 91,10;
- Sub. ..., Categoria A/8, Classe 3°, Consistenza 15,5 vani e Rendita € 2.641,68;
- Sub. ..., Categoria A/8, Classe 2°, Consistenza 9,5 vani e Rendita € 1.373,78;
- Sub. ..., Categoria A/8, Classe 2°, Consistenza 9 vani e Rendita € 1.301,47;



Risulta inoltre compreso ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, usi e servitù attive e passive esistenti nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titolo di provenienza.

I beni risultano intestati ai sigg.ri:

- nato a il c.f.
proprietà per 1/2;
- nato a il c.f.
proprietà per 1/2;

Si precisa infine che non esiste tabella millesimale delle proprietà come dichiaratomi dai proprietari.

8° quesito: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini in caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

Esiste piena conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

9° quesito: *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al 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;*

Non si procede alla variazione catastale anche se risulterebbe necessaria, in quanto, su una parte dell'immobile (Sub. ..) grava un sequestro preventivo cautelativo, trascritto oltretutto in data anteriore al pignoramento immobiliare, che potrebbe pertanto inficiare la procedura esecutiva e quindi si ritiene al momento di non gravare ulteriormente la procedura con spese che potrebbero dimostrarsi inutili.



10° quesito: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Terranuova Bracciolini, il fabbricato e porzione del suo resede è inserito in tessuto Vs "verde stradale" mentre la restante porzione di resede è inserito in tessuto D1 "sottozona per le attività produttive".

ART. 77 - ZONE DI RISPETTO STRADALE - CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. Esse interessano fasce laterali degli assi viari ove sono vietate nuove costruzioni.

Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, percorsi pedonali o ciclabili e verde di arredo.

Nelle strade di progetto, la zona di rispetto stradale equivale a corridoio infrastrutturale entro il quale la viabilità potrà essere realizzata, anche in difformità alla indicazione grafica indicata nel RU, senza che la stessa necessiti di una nuova apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, così come prescritto da 2° comma dell'articolo 12 del DPR.327/2001.

Le norme di cui al vigente codice della strada trovano comunque applicazione ancorché non sia stata individuata la relativa fascia di rispetto.

Le aree di cui al presente sono classificate come "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola purché gli stessi non comportino avanzamenti verso il fronte stradale;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita al di fuori della fascia di rispetto.



Nelle aree di rispetto stradale del Casello Autostradale A1-Valdarno sono consentiti interventi pertinenziali a servizio della rete autostradale (istallazione temporanea per alloggi, ricovero attrezzi, depositi materiali ecc.), previa verifica di compatibilità architettonica, paesaggistica e pericolosità idrologica-idraulica.

In deroga a quanto di seguito disciplinato è consentita l'istallazione di impianti fotovoltaici esclusivamente sulla copertura degli edifici.

Negli ambiti di rispetto stradale, ad esclusione delle aree di rispetto del casello autostradale A1-Valdarno, non è consentita l'istallazione di impianti fotovoltaici.

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione potrà individuare, lungo le fasce di rispetto stradale, aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei seguenti vincoli, prescrizioni e parametri:

- a) Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. Al fine di fornire un servizio completo per l'utenza, gli impianti potranno essere integrati da attività complementari di servizio quali locali per la gestione, assistenza meccanica, strutture per shop, bar etc, per una superficie massima di 150 m² di SUL ed a condizione che tali attività siano compatibili con gli spazi a disposizione e con le vigenti normative e con i regolamenti locali. L'ubicazione dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro-morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.5 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.
- b) La superficie minima di ciascuna area non dovrà essere inferiore a quella minima stabilita dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione e non superiore a m².3.000 (tremila).
- c) La richiesta relativa alla realizzazione di impianti viene autorizzata dal competente organo comunale. Qualora essa comporti variazioni al vigente strumento urbanistico lo stesso dovrà essere adeguato con le procedure previste dalle vigenti disposizioni.



d) In tutte le localizzazioni esterne al territorio urbanizzato e nelle aree sottoposte a tutele paesistiche, al fine di favorire l'integrazione con l'ambiente, si dovrà prevedere lungo i lati non destinati agli accessi, quale opera di mitigazione dell'impatto visivo, una fascia della larghezza minima di ml. 5,00 da mantenersi a verde e piantumata con essenze autoctone di tipo arbustivo, cespugli e ad alto fusto, compatibilmente con le disposizioni del Codice della strada e relativo regolamento di attuazione. In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).

Il R.U. individua, con apposita simbologia, le viabilità con piste ciclabili.

Le nuove viabilità previste nello strumento urbanistico dovranno rispettare le seguenti minime condizioni:

- carreggiata stradale minima mt.7,00;
- almeno 2 marciapiedi di larghezza utile minima mt.1,50;
- alberature di tipo autoctono su almeno un lato della viabilità con fascia di rispetto di almeno mt.1,50;
- piste ciclabili di larghezza minima mt.2,00 laddove indicate nello strumento urbanistico.

Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

L'amministrazione Comunale potrà, con specifico provvedimento, derogare a dette disposizioni, in caso di particolari complessità tecniche legate alla natura o alla morfologia del terreno.

ART. 37 - LE SOTTOZONE " D1"

Le sottozone "D1" rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.



Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione Ordinaria;
- Manutenzione Straordinaria;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- Sostituzione Edilizia.

Fatto salvo l'aggiornamento degli obblighi convenzionali riferiti agli interventi realizzati con Piano Insediamenti Produttivi PIP; per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta del 10% o in alternativa la quota parte di SUL che detto ampliamento genererebbe, anche in deroga ai parametri edilizi disciplinati all'art.35 (Uf e Rc) per le zone D, a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate.

All'interno delle superfici coperte esistenti sono ammissibili ampliamenti di SUL superiori a quanto consentito nel comma precedente a condizione che non comportino modifica dell'involucro edilizio autorizzato alla data di adozione del presente RU (11.11.2013); detti interventi, sono subordinati alla verifica degli standard delle aree a parcheggio.

Limitatamente alle attività insediate di grandi dimensioni di cui al D.M. 18.04.2005, gli ampliamenti di cui ai commi precedenti, comunque entro i limiti del 2% della SUL esistente, sono consentiti in deroga all'altezza massima di 12,00 ml fino ad un massimo di 16,00 ml e al numero di piani. La fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015 e ad esplicito parere favorevole della commissione del paesaggio. Nelle parti oggetto di ampliamento di cui al presente comma non è consentita l'installazione di impianti pubblicitari.

Sono consentite le destinazioni d'uso commerciale nella misura riconducibile agli esercizi di vicinato fino a 300 m² di superficie di vendita.

Gli interventi che comportano nuova costruzione o incremento della SUL e altresì negli interventi di sostituzione edilizia, dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio privato previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.



11° quesito: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47, 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il sottoscritto ha effettuato una verifica presso il competente Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Terranuova B.ni, rilevando che:

Il fabbricato composto dalle unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di Nulla Osta n. 36/64 del 04.05.1964 rilasciato al sig. per "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" con successiva Autorizzazione di Abitabilità del 22.06.1966 rilasciata dal Sindaco del Comune di Terranuova B.ni sempre al sig.; In seguito è stata rilasciata Autorizzazione n. 02/2001 del 15.02.2001 ai sensi dell'Art. 151 del Decreto Legislativo n. 490/99 e successiva Autorizzazione Edilizia n. 221/2000 del 02.08.2004 rilasciate entrambe a e per "Ristrutturazione di Edificio di civile abitazione con divisione di fabbricato in più unità immobiliari"; Successiva Proroga per l'ultimazione dei lavori suddetti rilasciata in data 25.07.2008 sempre a e; Autorizzazione n. 08/2008 del 11.11.2008 ai sensi dell'Art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 rilasciato a per "Realizzazione di Ascensore esterno in fabbricato residenziale.....(in variante all'Autorizzazione n. 02/2001 del 15.02.2001) e, successiva D.I.A. con Prot. n. 5963 del 25.03.2008 a variante all'Autorizzazione Edilizia n. 221/2000 del 02.08.2004 per "Costruzione di ascensore necessario al superamento delle barriere architettoniche e varianti rispetto al progetto autorizzato" a nome di

Esaminando la documentazione sopra detta e lo stato dei luoghi si è potuta accertare la non totale conformità del bene ed in particolare:

Come già accennato sono stati iniziati e non conclusi i lavori di ristrutturazione previsti nell'Autorizzazione Edilizia n. 221/2000 del 02.08.2004 e nella successiva D.I.A. con Prot. n. 5963 del 25.03.2008 a variante in corso d'opera, per cui ad oggi, essendo entrambi i



titoli abilitativi scaduti, occorre fare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 che attesti lo stato di consistenza attuale del bene.

Quindi è necessario confrontare lo stato di progetto riportato nella D.I.A. a variante con l'effettivo stato dei luoghi.

Da questo confronto emergono delle difformità che si possono riassumere in:

- le quattordici unità abitative previste non sono del tutto riconoscibili dato che le divisioni e le tramezzature interne sono parziali; le stesse tramezzature interne sono in qualche caso traslate;
- E' stata demolita la scala interna di collegamento fra piano primo e secondo e quella esterna fra piano terra e primo; e non sono stati realizzati l'ascensore e la nuova scala esterna di collegamento fra tutti i piani;
- Al piano terra è rimasta la scala interna di collegamento con l'interrato che doveva essere demolita;
- Sono state modificate e realizzate alcune aperture esterne;
- Si rilevano alcune imprecisioni di rappresentazione grafica come il pilastro sottostante la scala esterna di accesso al piano primo posta sul fronte del fabbricato, che nella realtà è di dimensioni maggiori;
- Al piano interrato è presente una sola cantina e non quattro come indicato nel progetto; adiacenti alla cantina esistente ci sono delle intercapedini non accessibili in modo agevole che hanno un'altezza di circa 1 m;
- L'altezza esterna riportata in sezione sul fianco sinistro del fabbricato è nella realtà inferiore;
- Non è stato realizzato il piccolo ampliamento del solaio del portico al piano primo che doveva dare accesso ad una unità immobiliare;
- All'esterno del fabbricato principale e precisamente nella parte tergale del giardino dalla documentazione catastale si evince la presenza di un piccolo annesso destinato a canile.

Vista l'inaccessibilità del giardino, infestato dalla vegetazione, non è stato possibile verificare se questo manufatto è ancora presente sul posto.

Inoltre non è stato possibile verificare la legittimità di questo annesso perché non è rappresentato nella prima Licenza Edilizia e non è stato possibile reperire la prima planimetria catastale in quanto, come dichiarato dall'agenzia del Territorio di Arezzo (che si allega in copia) questa documentazione al momento è irreperibile.



Restava da valutare la presenza di questo annesso in epoca antecedente al 1967, ma dall'esame delle fotografie aeree dell'epoca presso l'Istituto Geografico Militare, non si è potuto stabilire con certezza che l'annesso fosse presente.

Per cui per quanto riguarda questo piccolo fabbricato si ritiene che se ci fosse sarebbe da demolire.

Tornando al fabbricato principale occorre tener presente che l'Accertamento di Conformità è subordinato all'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica da parte della Soprintendenza competente.

Infatti nella zona sono presenti vincoli come specificato nella risposta al 3° quesito.

Dato che non si riscontrano aumenti di superficie e volume è possibile ottenere il parere favorevole dalla Soprintendenza.

Per quanto attiene all'Accertamento di Conformità si ritiene che la spesa per regolarizzare il fabbricato sia di circa € 3.000,00 di sanzione amministrativa, oltre a € 132,00 di diritti di segreteria e marche da bollo e spese tecniche per redigere la relativa pratica edilizia stimabili in € 3.000,00.

E' chiaro che per arrivare all'ottenimento dell'Accertamento di Conformità, occorre fare una serie di verifiche e/o accorgimenti a corredo della pratica edilizia che potrebbero comportare un'ulteriore spesa che al momento non è possibile accertare.

Per la Compatibilità Paesaggistica occorre una spesa stimabile di € 30.000,00 come sanzione pecuniaria.

Questa importante somma scaturisce dall'applicazione dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e dalla Delibera della Giunta Comunale n. 157 del 21.09.2010 che integra quanto disposto dall'articolo suddetto.

La Delibera specifica quale sia il metodo di calcolo della sanzione da applicare facendo riferimento al "danno arrecato" e al "profitto conseguito" da estrapolare dalla perizia di stima fatta da un tecnico.

La perizia dovrebbe essere quindi impostata come se le opere abusive dovessero essere ripristinate e l'importo della sanzione sarà pari alla spesa che si sarebbe dovuta sostenere per ripristinare il fabbricato alla situazione originaria.

Tale sanzione è prevista da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 30.000,00; si suppone prudenzialmente in questo caso la sanzione massima vista l'entità dei lavori di un'ipotetica messa in pristino.

Oltre a questo vi è una spesa di € 132,00 di diritti di segreteria e marche da bollo e spese tecniche per redigere la relativa pratica per la Soprintendenza stimabili in € 2.000,00.



Per un totale complessivo di € 38.264,00 (euro trentottomiladuecentosessantaquattro/00).

12° quesito: *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Il fabbricato risulta libero da persone, ma non da cose (ponteggi edili che circondano l'immobile, ecc.).

13° quesito: *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Comune di San Giovanni V.no per quanto riguarda il sig. e presso il Comune di Terranuova B.ni per quanto riguarda il sig. onde verificare il regime patrimoniale dei debitori.

Da una verifica presso gli archivi dei suddetti Comuni è emerso che:

- il sig. risulta aver contratto matrimonio in data 14.09.1974 a San Giovanni V.no (AR) con la sig.ra (n. 90 p. 2 s. A anno 1974).

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio alle annotazioni si legge: con atto in data 20.12.1975 del notaio del Distretto Notarile di Arezzo, lo sposo nato a il residente in Terranuova B. ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'articolo 228 della Legge 19.5.1975 n. 151;

- Il sig. risulta aver contratto matrimonio in data 11.07.1981 in Terranuova B.ni (AR) con la sig.ra (atto n. 16 Parte 2 Serie A Uff. 01 Anno 1981).

Nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio alle annotazioni si legge: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.



In data 17.07.1996 è stata proposta domanda al Tribunale di Arezzo di separazione giudiziale fra i coniugi cui si riferisce l'atto di matrimonio controscritto.

Attualmente lo stato civile di e vedovo.

14° quesito: *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

Non sussiste tale condizione.

15° quesito: *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Nell'edificio non è presente alcun tipo di impianto: Il fabbricato è in corso di ristrutturazione e si presenta allo stato grezzo.

16° quesito: *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);

Il bene è commerciabile in un unico lotto, sia per il fatto che i lavori in corso hanno reso inaccessibile l'ultimo piano, sia perché l'intervento di ristrutturazione deve essere completato da un unico soggetto, dato che molti lavori, come il passaggio degli impianti, la sistemazione esterna dell'immobile, delle parti comuni e del resede esterno deve essere eseguita nell'intero fabbricato.

Inoltre, se dovessero essere previsti più lotti, ma dovesse essere aggiudicato durante l'asta un solo lotto, è impensabile che solo una parte dello stesso possa essere ultimata e la restante parte lasciata nello stato di abbandono in cui si trova.



Così come l'Accertamento di Conformità deve essere presentato e ottenuto contestualmente e per l'intero fabbricato.

17° quesito: *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.*

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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;

Il criterio di stima ritenuto più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, è quello sintetico-comparativo per confronto diretto. Per lo svolgimento della stima si è resa necessaria l'analisi tecnica ed economica dei beni simili a quello da valutare, esistenti nella zona. L'unità di misura è il metro quadrato di superficie.

Pertanto, tenendo conto della vetustà del fabbricato e della sua manutenzione, della sua posizione, delle vie di accesso, della distribuzione dei vani e loro dimensioni, del grado di finitura, dei piani, dei comodi e scomodi, e di tutte quelle condizioni che possono influire sulla determinazione del prezzo e con riferimento inoltre al costo reale che nella zona viene attribuito ad analoghe costruzioni nella libera trattativa, ritengo equo e giusto attribuire il probabile valore di mercato del bene, unitario a metro quadrato di superficie commerciale, in € 500,00 (euro cinquecento/00).

Il valore utilizzato al fine di valutare il bene scaturisce anche da una verifica delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, diminuito in relazione al fatto che l'immobile risulta al grezzo **e quindi un valore venale di € 516.120,00 (euro cinquecentosedicimilacentventi/00)**, così come appresso risultante:

- **Valore immobile:** mq 1.032,24 x € 500,00 = **€ 516.120,00**



In questo valore complessivo non si è tenuto conto della eventuale esistenza dell'annesso destinato a canile che comunque in ogni caso non influisce in modo significativo nella stima.

Da tale importo si detraggono:

- 1) abbattimento forfettario del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive e per quant'altro occorrente e specificato precedentemente pari a **€ 103.224,00 (euro centotremiladuecentoventiquattro/00)**;
- 2) detrazione spese per regolarizzazioni urbanistiche pari a **€ 38.264,00 (euro trentottomiladuecentosessantaquattro/00)**;
- 3) detrazione arrotondamento cautelativo pari a **€ 632,00 (euro seicentotrentadue/00)**;

“quindi per complessivi € 142.120,00 (euro centoquarantaduemilacentoventi/00)”. (€ 103.224,00+€ 38.264,00+€ 632,00).

Definitivamente per un valore finale pari ad € 374.000,00 (euro trecentosettantaquattromila/00). (€ 516.120,00-€ 142.120,00).

In sintesi, il valore stimato dell'immobile ubicato nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), via Poggilupi n. 1620, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio n. ... dalla Particella n. ... Subb. ..., .. e ..., corrisponde ad € 374.000,00 (euro trecentosettantaquattromila/00).

18° quesito: *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 relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*
- *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;*

l'immobile non risulta pignorato pro-quota e quindi la stima viene eseguita per l'intero.

19° quesito: *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

Il pignoramento immobiliare risulta essere relativo alla piena proprietà e pertanto non si applicano coefficienti fiscali al valore stimato.

20° quesito: *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

L'immobile non è abusivo ed è sanabile.

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente:

- N. 54 fotografie distinte dai numeri con indicati i punti di ripresa in elaborato grafico;
- Documentazione Catastale: (planimetrie catastali, estratto di mappa catastale, visure catastali e visure storiche);
- Elaborato grafico per riferimento superficie netta;
- Elaborato grafico per riferimento superficie commerciale;
- Estratto per riassunto di atto di matrimonio del sig.;
- Estratto per riassunto di atto di matrimonio dei sig.;
- Certificato contestuale di
- Attestazione Cancelleria Civile del Tribunale;
- Nulla Osta n. 36/64 del 04.05.1964;
- Autorizzazione di Abitabilità del 22.06.1966;
- Autorizzazione n. 02/2001 del 15.02.2001 ai sensi dell'Art. 151 del Decreto Legislativo n. 490/99;
- Autorizzazione Edilizia n. 221/2000 del 02.08.2004;



- Proroga per ultimazione dei lavori del 25.07.2008;
- Autorizzazione n. 08/2008 del 11.11.2008 ai sensi dell'Art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42;
- D.I.A. con Prot. n. 5963 del 25.03.2008 a variante con allegate relative planimetrie (ultimo atto abilitativo);
- Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo in data 22.06.1993 Rep. n. 1190;
- Nota di trascrizione del 25.06.1993 del Decreto di Trasferimento;
- Ispezioni ipotecarie;
- Comunicazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Area servizi catastali e cartografici di irreperibilità documenti richiesti;
- Lettera di risposta della Provincia per richiesta chiarimenti e documenti;
- Stampa delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Relazione privacy;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Sintesi descrittiva per la pubblicità;
- Attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte con allegato le comunicazioni effettuate.

Montevarchi, 09.10.2019

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Geom. Matassini Tommaso

Failli Studio di Architettura Associato
Arch. Francesca Failli
Geom. Roberto Renzini
Geom. Tommaso Matassini

Via A. Gramsci 20/1
52025 Montevarchi (AR) Tel/Fax 055.98.28.34
e-mail: studiofailli@libero.it

