Tribunale di Arezzo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.215/2023 R.G.E.

Giudice: **Dr. Federico PANI**

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

Relazione di Consulenza Tecnica

(versione privacy)

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Elisabetta RODINO' DI MIGLIONE in data 17/07/2024 ha nominato Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui alla procedura Es. Imm. n.215/2023 R.G.E.,

il sottoscritto geom. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], con Studio in [redacted], iscritto al Colllegio dei Geometri e Gg.Ll. della Prov. di Arezzo al n.[redacted],

affidandogli i compiti di seguito riportati.

Il sottoscritto in data 18/07/2024 ha accettato l'incarico conferitogli.

Indice:

Compiti……pag.3
Nota in riferimento alla numerazione dei compiti affidati all'esperto stimatore…… pag.9
Nota in riferimento alla fusione dei comuni…… pag.9
Inquadramento preliminare del compendio staggito…… pag.9
Risposta al compito n.1……pag.10
Risposta al compito n.2……pag.10
Risposta al compito n.3……pag.11
Risposta al compito n.4……pag.13
Risposta al compito n.5……pag.13
Risposta al compito n.6……pag.15
Risposta al compito n.7……pag.16
Risposta al compito n.8……pag.17
Risposta al compito n.8.(bis)……pag.17
Risposta al compito n.9……pag.18
Risposta al compito n.10……pag.19
Risposta al compito n.11……pag.32
Risposta al compito n.12……pag.33
Risposta al compito n.13……pag.33
Risposta al compito n.14……pag.33
Risposta al compito n.15……pag.35
Risposta al compito n.16……pag.36
Risposta al compito n.18……pag.39
Risposta al compito n.19……pag.39
Risposta al compito n.20……pag.39
Riepilogo – descrizione finale ……pag.40
Elenco allegati……pag.41

COMPITI

1) esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione;

2) verificare, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.,** mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità, da non confondere con la denuncia di successione) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*; **fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **integrare** la documentazione eventualmente mancante, acquisendo ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) descrivere l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali;
eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo

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

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

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

6) redigere elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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

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

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

8.(bis)) riferire dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

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

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

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

10) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.

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

12) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. **Determinare** altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.
Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.
Procedere altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

14) precisare le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

15) dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in…, censito...; ecc.);

16) determinare il **valore di mercato dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri come opponibili alla

procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà altresì procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

18) se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

Nota in riferimento alla numerazione dei compiti affidati all'esperto stimatore

Nell'elenco dei compiti affidati all'esperto stimatore (rif. nomina del 17/07/2024) è stata rilevata una numerazione non consecutiva dei compiti (presenza di due volte della numerazione P.to n.8, e assenza del n.17), con tutta probabilità dovuta dalla formattazione automatica del programma di scrittura utilizzato;

quanto rilevato non determina alcuna incidenza sui compiti affidati all'esperto stimatore, il quale ha proceduto a numerare le risposte sulla base della numerazione rilevata nell'elenco dei compiti con attribuzione dell'identificativo n.8.bis al 2° P.to n.8 rilevato ai fini di una diretta co-relazione tra compiti e risposte.

Nota in riferimento alla fusione dei comuni

Il Comune di **PRATOVECCHIO STIA (Cod. Cat. M329B)** risulta essere un nuovo comune istituito il 1° gennaio 2014 mediante la **fusione** dei Comuni di Pratovecchio e Stia;

ai fini catastali viene specificato che i beni immobili in questione erano precedentemente inseriti nel Comune di Stia (Cod. Cat. I952), e che per intervenuta VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 (LEGGE REGIONALE N. 70/2013) sono attualmente inseriti nel Comune di Pratovecchio Stia sezione Stia (Cod. Cat. M329B).

Inquadramento preliminare del compendio staggito

Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati desunti dalla Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento (All.05):

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Pratovecchio Stia (AR), Fraz. Stia, Piazza Bernardo Tanucci civ. n.68	C.F. di Pratovecchio Stia, Sez. Stia, Fgl.58 P.lla 160 Sub.16 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

RISPOSTE

1) RISPOSTA AL COMPITO n.1

Il sottoscritto ha proceduto ad esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione.

* * * * *

2) RISPOSTA AL COMPITO n.2

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta in data 10/01/2024 dalla Dr.ssa [redacted] Notaio in Venezia (All.02), ed al riguardo il sottoscritto ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- la corrispondenza degli identificativi catastali risultanti in catasto agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;
- l'elencazione/indicazione delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento; al riguardo viene specificato che il sottoscritto ha effettuato ispezione ipotecaria in data 13/03/2025 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (richiesta per dato catastale), e dall'ispezione (All.03-04) non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento;

al riguardo viene specificato che seppur l'u.i. immobiliare risulta correttamente individuata, e gli identificativi catastali riportati in catasto risultano corrispondenti agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento, viene evidenziato che l'intestazione catastale riportata in visura catastale (All.10) non risulta riportare il nominativo del Debitore esecutato ma il nominativo del precedente proprietario (De Cuius) [redacted], conseguentemente occorre presentare all'ufficio catastale (A.E.) la voltura catastale correlata al Titolo di provenienza al Debitore esecutato (rilevazione che viene ripetuta ai successivi P.ti 04 e 05).

Rilevata l'assenza all'interno del fascicolo telematico, de:

- planimetria catastale;
- planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- copia integrale del Titolo di Provenienza al Debitore dell'immobile pignorato;

il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.58 P.lla 160 Sub.16 (All.11);

- estratto di mappa catastale, Fgl.58 P.lla 160 (All.09);

- planimetria allegata all'ultimo progetto approvato identificata nella *Tav. n.2, piante-stato modificato* (All.15) allegata alla C.E. n.705 del 10/02/1996;

- nota di trascrizione del Titolo di Provenienza al Debitore dell'immobile pignorato costituita da ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', atto per causa di morte emesso dal Tribunale di Napoli in data 17/06/2021 rep. n.4074/2021 trascritto in data 07/07/2023 R.G. n.11948, R.P. n.9177 (All.06), per successione testamentaria in morte di [redacted] c.f. [redacted] in forza di Testamento Olografo del 25/10/2011 pubblicato con verbale Dr. [redacted] Notaio in Napoli in data 04/11/2014 Rep.n.1379 Racc. n.897;

- Titolo di Provenienza al De Cuius [redacted] c.f. [redacted] costituito da Atto di Compravendita del 11/07/2008 ai rogiti Dr. [redacted] Notaio in Napoli rep.n.47383 racc.n.10511 (All.07), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.14726 R.P. n.9763 del 23/07/2008 (All.08).

* * * * *

3) RISPOSTA AL COMPITO n.3

L'u.i. cat. Sub.16 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), ubicato Comune di Pratovecchio Stia (AR), Fraz. Stia, Piazza Bernardo Tanucci n.68 (zona Centro Storico);

per accedere all'interno dell'u.i cat. Sub.16 occorre passare attraverso il vano scala comune interno all'edificio, vano scala comune privo di autonomo identificativo catastale;

al riguardo viene specificato che l'edificio non risulta dotato di ascensore.

L'edificio (di vecchia edificazione) presenta struttura portante in elevazione in muratura, copertura a falde inclinate, e facciate intonacate. I soffitti dell'u.i. sono costituiti da solai aventi orditura primaria e secondaria in legno.

L'u.i. cat. Sub.16 risulta sviluppata ai Piani Primo (zona giorno) e Secondo (zona notte), compreso altro ambiente al Piano Primo destinato ad ufficio direzionale, e nel dettaglio risulta formata da:

- al Piano Primo (parte retro), da un doppio ambiente (h. ml.2,45/h. max ml.3,32/h.min. ml.2,16) accessibile da porta prospiciente il vano scala comune, doppio ambiente (ove è presente un caminetto) progettualmente destinato a cucina-soggiorno ma che attualmente non presenta cucina o zona cottura, oltre ad un piccolo ambiente progettualmente destinato a bagno ma che attualmente risulta allestito a cucina/zona cottura;

- al Piano Secondo (parte retro), da una camera finestrata (h. max ml.3,38/h.min. ml.2,58), una camera non finestrata (h.2,38), un disimpegno, oltre a due piccoli ambienti la cui utilizzazione/destinazione non risulta indicata nel progetto di cui alla C.E. n.705 del 10/02/1996 e che attualmente risultano essere due bagni; al riguardo viene specificato che gli ambienti posti al Piano Secondo sono accessibili da porta prospiciente il vano scala comune oltrechè direttamente dagli ambienti posti al Piano Primo dianzi descritti mediante scala interna a chiocciola;
- Piano Primo (parte fronte, prospiciente la Piazza Tanucci), da un ampio ambiente (h.2,73) progettualmente destinato ad ufficio direzionale (ove è presente un caminetto), accessibile da porta prospiciente il vano scala comune e pertanto non direttamente collegato agli ambienti precedentemente descritti.

L'interno dell' u.i. cat. Sub.16 presenta:

- pavimentazioni in cotto, ad eccezione dei bagni al Piano 2° che presentano pavimentazione in materiale ceramico-monocottura;
- porte interne in legno;
- finestre in legno con inserti vetrati (dotate di persiane esterne);

interno che nel suo complesso si presenta in buone/ordinarie condizioni di manutenzione, si evidenziano comunque alcuni elementi deficitari con particolare riferimento al quadro elettrico posto nell'ambiente destinato ad ufficio direzionale (Piano Primo) ove è stato rilevato che il quadro elettrico risulta bruciato (v. foto 16).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i., nonchè dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.11), e della planimetria Tavola n.2_piante_stato modificato (All.15) dalla quale si rilevano le destinazioni/iutilizzazioni progettualmente previste.

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.121 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

Confini: Piazza Tanucci, vano scala comune, [redacted], [redacted], salvo se altri.

L'u.i. in questione risulta essere catastalmente identificata al C.F. di Pratovecchio Stia, Sez. Stia, Fgl.58 P.lla 160 Sub.16, cat. A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 305,23, come da visura catastale (All.10).

Nell'u.i. pignorata in questione risultano compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze,pertinenze, servitù attive e passive, quote proporzionali sulle parti comuni, nonchè ragioni ed oneri condominiali, il tutto come alla parte debitrice pervenuto.

4) RISPOSTA AL COMPITO n.4

L'identificazione catastale del bene contenuta nel pignoramento (depositato in atti) e nella correlata Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento *R.g. n.*22217 *R.p. n.*17075 *Pres. n.*47 *del* 22/12/2023 (All.05) risulta corrispondente all'identificazione catastale attuale del bene rilevabile dalla visura catastale (All.10).

Come già segnalato al P.to 02_ della presente consulenza, viene specificato che seppur l'u.i. immobiliare risulta correttamente individuata, e gli identificativi catastali riportati in catasto risultano corrispondenti agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento, viene evidenziato che l'intestazione catastale riportata in visura catastale (All.10) **non risulta riportare il nominativo del Debitore esecutato ma il nominativo del precedente proprietario (De Cuius) [redacted], conseguentemente occorre presentare all'ufficio catastale (A.E.) la voltura catastale correlata al Titolo di provenienza al Debitore esecutato .**

* * * * * *

5) RISPOSTA AL COMPITO n.5

5.1 intestazione catastale

Come già segnalato al P.to 02_ e 04_ della presente consulenza, viene specificato che seppur l'u.i. immobiliare risulta correttamente individuata, e gli identificativi catastali riportati in catasto risultano corrispondenti agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento, viene evidenziato che l'intestazione catastale riportata in visura catastale (All.10) non risulta riportare il nominativo del Debitore esecutato ma il nominativo del precedente proprietario (De Cuius) [redacted], conseguentemente occorre presentare all'ufficio catastale (A.E.) la voltura catastale correlata al Titolo di provenienza al Debitore esecutato .

Tenuto conto che:

- l'intestazione catastale non risulta essere elemento probatorio della proprietà;
- gli identificati catastali risultanti in catasto (All.10) risultano essere rispondenti agli identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione del Titolo di provenienza (All.06) e nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento (All.05) consentendo una univoca identificazione;

il sottoscritto, seppur sussistente l'obbligo di aggiornare il catasto mediante la presentazione di voltura catastale correlata al Titolo di provenienza al Debitore esecutato,

per le motivazioni dianzi riportate, in questa fase non ha ritenuto di procedere alla presentazione di voltura catastale per l'aggiornamento dell'intestazione catastale, rimandando detto adempimento successivamente alla vendita (contestualmente alla presentazione della voltura catastale correlata all'eventuale futuro decreto di trasferimento).

Relazionato ed evidenziato quanto sopra, il sottoscritto si rimette ad ogni altra valutazione/disposizione che il G.E. riterrà appropriata.

Ω Ω

5.2 planimetria catastale

Il sottoscritto ha proceduto a confrontare lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti dell'u.i. (All.11) con lo *stato attuale/rilevato*, e dal confronto ha riscontrato incoerenze/incongruenze che vengono sotto riportate in elenco:

- nella planimetria catastale, nel piccolo ambiente al Piano Primo (parte retro) risulta riportata la dicitura w.c., mentre in realtà l'ambiente risulta attualmente allestito a cucina;
- nella planimetria catastale, nell'ampio ambiente Piano Primo (parte fronte, prospiciente la Piazza Tanucci) non risulta riportata alcuna dicitura, mentre progettualmente/urbanisticamente è destinato ad ufficio direzionale.

Considerate le incoerenze/incongruenze rilevate, viene relazionato che l'ultima planimetria catastale in atti (All.11) risulta essere **non conforme** allo *stato attuale/rilevato* con conseguente obbligo di deposito al catasto di nuova planimetria catastale.

Tenuto conto che:

- la planimetria catastale in atti individua comunque la conformazione, perimetrazione e consistenza globale dell'u.i. nel suo complesso;
- l'u.i. in questione risulta interessata da difformità urbanistiche (abusi edilizi) con violazioni passibili di sanzionamento, e nel caso in cui venisse aggiornato il catasto all'attualità, si andrebbe a riportare in catasto una situazione illegittima/abusiva sotto il profilo urbanistico, e successivamente alla realizzazione alla sanatoria occorrerebbe nuovamente aggiornare il catasto, il tutto con conseguente dilatamento dei tempi ed ulteriori costi/oneri a carico della procedura;

il sottoscritto, seppur sussistente l'obbligo di aggiornare il catasto, per le motivazioni dianzi riportate, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto, rimandando l'aggiornamento del catasto successivamente alla sanatoria, quantificando i relativi costi per onorari professionali e tributi catastali in **Euro 600,00** oltre iva e cnp su onorari professionali, costi che sono stati decurtati dal valore commerciale così come specificato al P.to 16_ della consulenza (valore di stima).

Relazionato ed evidenziato quanto sopra, il sottoscritto si rimette ad ogni altra valutazione/disposizione che il G.E. riterrà appropriata.

* * * * * *

6) RISPOSTA AL COMPITO n.6

Sotto viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato rilevate dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta in data 10/01/2024 dalla Dr.ssa [redacted] Notaio in Venezia (All.02), relativamente alle quali il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le correlate visure/ispezioni che vengono riportate in allegato (All.05).

➢ **6.1_Trascrizione (All.05) – *R.g. n.* 22217 – *R.p. n.* 17075 *Pres. n.* 47 *del* 22/12/2023**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 04/12/2023 *Numero di repertorio* 3595/2023
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO *Codice fiscale* 800 050 50515
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M329 B - PRATOVECCHIO STIA (AR) STIA
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 58 *Particella* 160 *Subalterno* 16
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 7,5 vani
Indirizzo PIAZZA BERNARDO TANUCCI *N. civico* 68

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
[redacted] (NA)
Sesso [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ω Ω

Inoltre viene evidenziato che **l'area ove ricade l'edificio in questione è sottoposta a VINCOLO PAESAGGISTICO**.

Ω Ω

Nota dell'esperto

Le iscrizioni/trascrizioni dianzi riportate in elenco, risultano essere le iscrizioni/trascrizioni riportate nella CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta in data 10/01/2024 dalla Dr.ssa [redacted] Notaio in Venezia (All.02) alla quale deve essere fatto specifico riferimento, conseguentemente il sottoscritto non risulta responsabile di eventuali omissioni e/o inesattezze contenute nella CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta in data 10/01/2024 dalla Dr.ssa [redacted] Notaio in Venezia (All.02).

Per una integrale visione del contenuto delle iscrizioni/trascrizioni dianzi elencate, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione allegata (All.03-04-05).

Effettuato ispezione ipotecaria in data 13/03/2025 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (richiesta per dato catastale), dall'ispezione (All.03-04) non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

* * * * * *

7) RISPOSTA AL COMPITO n.7

L'u.i. cat. Sub.16 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), e conseguentemente soggetta a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

Il sottoscritto, in sede di accesso/sopralluogo:

- non ha potuto chiedere al Debitore Esecutato se il fabbricato fosse amministrato da un amministratore condominiale in quanto il medesimo non era presente al momento dell'accesso/sopralluogo, e la persona che ha consentito l'accesso non ha saputo fornire informazioni riguardo agli aspetti condominiali;
- non ha trovato persone del vicinato a cui poter richiedere informazioni di carattere condominiale;
- non ha rilevato la presenza di cartelli, targhe, o avvisi che rivelassero l'esistenza di un amministratore condominiale;

considerato quanto sopra, non è stata rilevata l'esistenza di tabelle millesimali, e non è stata rilevata l'esistenza di un amministratore condominiale per poter reperire informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri, nonché eventuali spese insolute relative all' ultimo biennio.

Il sottoscritto evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite al momento dell'accesso/sopralluogo, conseguentemente avvisa il possibile offerente/acquirente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

* * * * *

8) RISPOSTA AI COMPITO n.8

Il sottoscritto, oltre a quanto emergente da:

- Titoli di Provenienza/correlate note di trascrizione (All.06-07-08);
- CERTIFICAZIONE NOTARILE (All.02);
- documentazione di carattere urbanistico (All. da n.12 a n.22);
- documentazione di carattere catastale (All. n.09-10-11);
- visure/ispezioni delle iscrizioni/trascrizioni elencate (All. n.03-04-05);

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

Il bene immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

* * * * * *

8.bis) RISPOSTA ALL'INCARICO n.8.bis

(v. Nota in riferimento alla numerazione dei compiti affidati all'esperto stimatore, pag.9)

Il sottoscritto, visto i Titoli di Provenienza, la CERTIFICAZIONE NOTARILE inserita all'interno del fascicolo, le visure/ispezioni delle iscrizioni/trascrizioni elencate e le informazioni reperite presso i pubblici uffici, oltre alle formalità già riportate al P.to 6. della Consulenza, non ha rilevato l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), pertanto i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura risultano essere:

- **8.bis.1_Trascrizione (All.05) – *R.g. n.* 22217 – *R.p. n.* 17075 *Pres. n.* 47 *del* 22/12/2023**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 04/12/2023 *Numero di repertorio* 3595/2023
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO *Codice fiscale* 800 050 50515
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00, di cui:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

In conclusione, per la cancellazione delle sopra indicate formalità si indicano costi per un totale di Euro 294,00 (salvo variazioni di imposte, tasse, bolli ect.); viene precisato che i costi dianzi indicati sono un calcolo riassuntivo avente carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, gli effettivi importi dovuti saranno calcolati e determinati in concreto dal preposto soggetto/ufficio competente sulle base delle imposizioni vigenti nel momento.

Ω

Per quanto agli aspetti catastali ed urbanistici si rimanda a quanto riportato in dettaglio al P.to 5_ (catasto), e P.ti 09_ e 10_ (urbanistica) della Consulenza.

* * * * * *

09) RISPOSTA AL COMPITO n.9

L'edificio ove risulta inserita l'u.i. pignorata in questione risulta:

- inserito in zona classificata come *"A - PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE"* identificabile nell'estratto della Tavola 3 di RU (All.19), zona per la quale si allega il correlato all'Articolo *8* delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (All.20);
- ineserito in area sottoposta a VINCOLO PAESAGGISTICO, area per la quale si allega il correlato Articolo 6*8* delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (All.21);
- schedato dall'amministrazione comunale con scheda n.progr. 2/19 (All.22).

Viene ritenuto di segnalare che il fabbricato in questione è stato interessato da VARIANTE AL PRGC DI STIA Centro Storico del capoluogo comunale ai sensi dell'art.5 L.R. 21/05/1980 n.59 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.4223 del 09/05/1994.

* * * * * *

10) RISPOSTA AL COMPITO n.10

Viene premesso che per verificare la conformità urbanistica delle costruzioni/edificazioni in maniera appropriata e diretta, occorre confrontare lo stato attuale delle costruzioni/edificazioni con i titoli/provvedimenti edilizi rilasciati dalle amministrazioni competenti (Licenze, Concessioni, Autorizzazioni ect) e altra tipologia di pratiche edilizie depositate (S.C.I.A., D.I.A., C.I.L.A. ect); pertanto occorre reperire i provvedimenti edilizi rilasciati e pratiche edilizie depositate, effettuare un sopralluogo in loco, e confrontare che i beni immobili siano stati realizzati/modificati in conformità ai provvedimenti edilizi rilasciati e validi (non decaduti o revocati) e altre pratiche edilizie depositate (S.C.I.A., D.I.A., C.I.L.A. ect).
Ciò premesso, sotto viene riportata la verifica effettuata.

In Primo Luogo è stato proceduto a cercare presso l'archivio comunale competente provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti le unità immobiliari in questione, e dalla ricerca sono emersi i seguenti provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti il bene immobile in questione, relativamente ai quali si riporta documentazione ricevuta dal Comune di Pratovecchio Stia in seguito a domanda di consultazione e/o copia pratiche edilizia/urbanistica (accessi agli atti):

- AUTORIZZAZIONE n.200 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria rilasciata dal Comune di Stia in data 17/03/1986 (All.12);
- AUTORIZZAZIONE n.270 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria rilasciata dal Comune di Stia in data 13/02/1988 (All.13);
- COMUNICAZIONE PER OPERE EDILIZIE INTERNE (art.26 Legge 47/85) depositata al rilasciata dal Comune di Stia in data 16/02/1988 con prot. n.760 (All.14);
- CONCESSIONE EDILIZIA n.705 rilasciata dal Comune di Stia in data 10/02/1996, relativamente alla quale si riportano i seguenti allegati:
  - Tavola n.2, piante, stato modificato (All.15);
  - Tavola n.3, piante, stato sovrapposto (All.16).

Specificazioni dell'esperto

Dalla documentazione reperita si rileva che il fabbricato in questione è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967.
Dalla ricerca effettuata non è stata rilevata presenza di CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'.

Viene altresì specificato che la ricerca dei provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti i beni in questione è stata effettuata dal sottoscritto su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dai Titoli di Provenienza; ciò considerato il sottoscritto si ritiene esonerato da ogni responsabilità derivante dall'esistenza di altri eventuali provvedimenti edilizi/pratiche edilizie inerenti i beni in

questione, salvo comunicazioni dei relativi estremi da Parte del Debitore Esecutato (come nota alla relazione) da ricevere almeno 15 gg. prima dell'udienza per l'autorizzazione/emissione ordinanza della vendita.

In Secondo Luogo è stato proceduto ad analizzare la documentazione ricevuta dal Comune di Pratovecchio Stia.

Esaminata la documentazione in questione e rilevata una non adeguata chiarezza della medesima, il sottoscritto ha ritenuto di depositare al Comune di Pratovecchio Stia (prot.1037 del 29/01/2025) *istanza di chiarimenti* (All.17) in riferimento alla CONCESSIONE EDILIZIA n.705 del 10/02/1996 della quale sotto viene riportato un estratto:

- - estratto de Istanza - -

CHIEDE

1) *se in archivio comunale risulta esistente e reperibile il dumento Titolo della CONCESSIONE EDILIZIA n.705 del 10/02/1996, in quanto all'interno della documentazione ricevuta (accesso agli atti richiesta prot. N° 10711 del 12-09-2024) non risulta presente il documento del Titolo edilizio, e nel caso sia esistente e reperibile, ricevere copia del Titolo in questione;*
2) *se il locale posto al Piano Primo prospiciente la Piazza Tanucci debba essere considerato legittimo come porzione/studio di u.i. di più ampia consistenza avente destinazione d'uso residenziale,*
   oppure;
   debba essere considerato legittimo come u.i. autonoma con destinazione d'uso direzionale,
   in quanto viene evidenziato che nella Tav.2/stato modificato della C.E. n.705/96 su detto locale risulta riportata la dicitura "ufficio direzionale", ma nella Tav.3/stato sovrapposto detto locale risulta identificato quale porzione dell'u.i. formata dall'intero Piano 1° e porzione retro del Piano 2°;
3) *se in archivio comunale risulta esistente e reperibile la comunicazione di inizio e di fine lavori della C.E. n.705/96, e nel caso dette comunicazioni non siano esistenti e reperibili, se la C.E. n.705/96 debba essere considerata valida e possa essere considerato quale "stato legittimo" quanto rappresentato nella Tav.2/stato modificato della C.E. n.705/96.*

In risposta all'istanza, il Comune di Pratovecchio Stia ha risposto con corrispondenza a data 03/03/2025 (All.18) della quale sotto viene riportato un estratto:

- - estratto risposta a Istanza - -

A seguito della richiesta di chiarimenti di cui in oggetto con la presente sono a rispondere ai suoi quesiti.

1) Se in archivio comunale esiste il titolo della concessione edilizia n.705 del 10/02/1996: la documentazione disponibile è quella da lei consultata con accesso agli atti richiesto con prot.10711 del 12/09/2024, e che per completezza di informazioni sono a trasmettere il link per scaricare la documentazione, poiché nel frattempo l'archivio è stato digitalizzato:
   https://fromsmash.com/Accesso-agli-atti-Interplastic

   Il link rimarrà disponibile per n.7 giorni

Ciò premesso non risulta presente all'interno della pratica edilizia l'autorizzazione richiesta, ma si evince dalla documentazione e dal frontespizio che è stata rilasciata la concessione edilizia n.705 del 10/02/1996;
Ai sensi dell'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001, stato legittimo, ultimo capoverso si ritiene che il titolo abbia validità in quanto "*Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, ((non siano disponibili la copia o gli estremi))*";

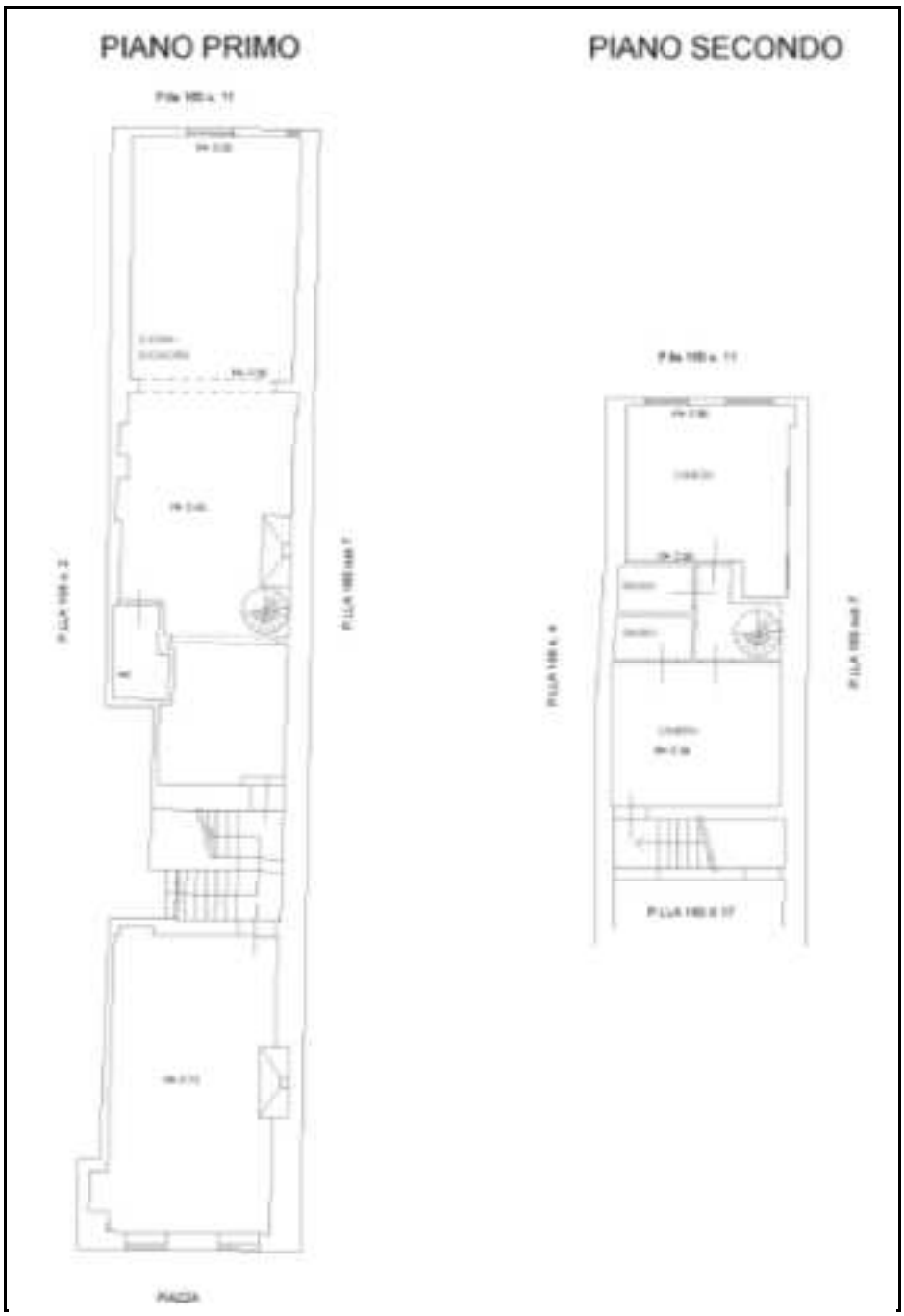
2) "Ufficio direzionale": nell'istanza allegata alla pratica edilizia, nella destinazione d'uso si evince "Residenziale-direzionale", per cui la destinazione d'uso dell'ufficio, è da considerarsi direzionale;
3) Nella documentazione, non sono presenti né comunicazioni di inizio lavori e depositi di fine lavori. La normativa vigente all'epoca di realizzazione della pratica edilizia già prevedeva la comunicazione di inizio e fine lavori che doveva avvenire, nel primo caso entro un anno dal rilascio della concessione e concludersi entro tre anni dall'inizio lavori, salvo proroghe motivate. Per quanto sopra si evince la pratica difetta di tale documentazione, ma purtroppo non sempre all'interno delle vecchie pratiche edilizie si ritrovano tutti i documenti, per cui può essere considerato stato legittimo quanto rappresentato nella Tav.2 stato modificato della C.E. 705/1996.

In Terzo Luogo è stato proceduto a confrontare lo *stato attuale/rilevato* del bene in questione con la documentazione urbanistica reperita tenendo conto della risposta all'Istanza ricevuta dal Comune di Pratovecchio Stia, e da detto confronto sono emerse una serie di incoerenze/incongruenze che passo ad elencare.

10.1

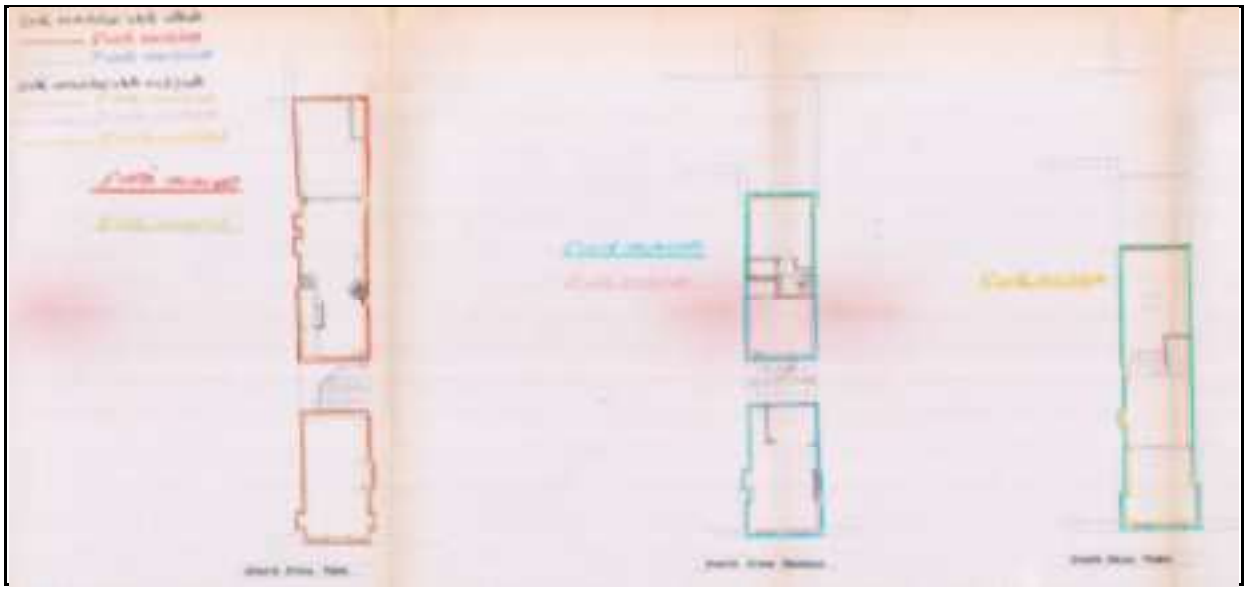
La consistenza del bene pignorato (cat. id. C.F. F.58 P.160 Sub.16) è formata dall'intero Piano 1° e dalla porzione retro del Piano 2°, così come rappresentata nella planimetria catastale (All.11) sotto riportata in estratto:

- - estratto planimetria catastale - -



Il progetto di cui alla C.E. n.705 del 10/02/1996 prevedeva la formazione di tre unità immobiliari sviluppate ai Piani 1°-2°-3°, così come rappresentato nella *Tavola n.3-piante-stato sovrapposto* (All.16) sotto riportata in estratto:

- - estratto Tavola n.3, piante, stato sovrapposto - -



Dal confronto dell'unità immobiliare catastale (u.i. pignorata Sub.16) con le unità immobiliari urbanistiche previste in progetto, emerge che l'unità immobiliare catastale (u.i. pignorata Sub.16) comprende l'unità immobiliare urbanistica prevista in progetto denominata "*1° unità immobiliare*" (contornata internamente in colore verde chiaro), oltre ad una porzione (contigua al vano scala) dell'unità immobiliare urbanistica prevista in progetto denominata "*2° unità immobiliare*" (contornata internamente in colore rosso).

Rilevato quanto sopra, ne consegue che l'unità immobiliare catastale pignorata Sub.16 **è non conforme alle unità immobiliari urbanistiche previste in progetto (C.E. n.705 del 10/02/1996) e pertanto il bene immobile risulta affetto da difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento.**

10.2_

Al Piano 2°, nella parete che suddivide la camera (contigua al vano scala) dal disimpegno ove è posizionata la scala a chiocciola, è presente una porta di collegamento tra i due ambienti (v. foto 36-37), porta di collegamento che non risulta presente nel progetto della C.E. n.705 del 10/02/1996, conseguentemente la presenza di detta porta rappresenta una **non conformità al progetto in questione, circostanza che determina difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento.**

10.3

Al Piano 1°, il progetto di cui alla C.E. n.705 del 10/02/1996:

- prevedeva la cucina nell'ampio locale posizionato nella parte retro del fabbricato, mentre attualmente in detto ampio locale non risulta posizionata alcuna cucina o zona cottura e non risulta presente inerente impiantistica;
- prevedeva un *bagno*, mentre attualmente detto ambiente risulta allestito quale zona *cucinotto/cottura* (v. foto 26-27).

10.4

Effettuata rilevazione grafica del bene immobile, da un confronto (sovrapposizione) di quanto rilevato con quanto rappresentato nella *Tavola n.2 – piante - stato modificato* (All.15) allegata alla C.E. n.705 del 10/02/1996, sono emerse incoerenze di lieve entità, incoerenze che tenuto conto della documentazione in atti e della qualità/precisione di restituzione grafica adottata per la redazione dell'elaborato grafico depositato in Comune, viene ritenuto che siano dipendenti da una non precisa rappresentazione grafica, e pertanto che non debbano essere considerate difformità urbanistiche.

10.5

Per quanto al locale posto al Piano 1° prospiciente la Piazza Tanucci, il sottoscritto ritiene di evidenziare l'istanza depositata al Comune (All.17), alla quale il Comune ha risposto (All.18) che la destinazione di detto abiente è da considerarsi direzionale ma non si è pronunciato sul fatto se debba o non debba essere come u.i. autonoma,

conseguentemente,

in mancanza di pronucia del Comune in merito all'aspetto di u.i. autonoma o meno,

rilevato che il titolo edilizio rilasciato non è stato impugnato e per lo stesso non ricorrono le condizioni previste per l'autotutela di cui all'art. 21 nonies delle L. 241/1990,

al sottoscritto non rimane che evidenziare l'*anomalia* rilevata ed attenersi a quanto rappresentato nel progetto,

e pertanto tenuto conto della risposta all'Istanza ricevuta dal Comune e della documentazione in atti, siamo in presenza di un locale con destinazione direzionale (porzione di u.i.) inserito all'interno di u.i. di maggiore consistenza con destinazione residenziale.

Ω

Il sottoscritto evidenzia che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, conseguentemente non è risultato possibile valutare la conformità di detta impiantistica, e pertanto la medesima potrebbe eventualmente risultare non conforme.

Ω

In seguito alle incoerenze/incongruenze rilevate, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'ufficio urbanistica comunale informazioni ed un parere sulla legittimità e/o sanabilità delle incoerenze rilevate e dianzi elencate.

Rilevate le incoerenze/incongruenze dianzi elencate, il sottoscritto, tenuto conto:

- della documentazione urbanistica reperita;
- delle informazioni ed indicazioni ricevute dal personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale;
- della riposta all'Istanza ricevuta dal Comune (All.18);
- della qualità/precisione/riproduzione degli elaborati grafici associati ai titoli/pratiche edilizie;
- dell'aspetto e conformazione architettonica dell'immobile, nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati;
- della normativa in materia urbanistica;

ritiene che:

- le incoerenze/incongruenze dianzi descritte al:
  - ✓ P.to 10.4_) sinteticamente identificate come imprecisioni grafiche;
  - ✓ P.to 10.5_) sinteticamente identificate nella "*anomalia*" rilevata inerente il locale posto al Piano 1° prospiciente la Piazza Tanucci;

  non debbano essere identificate come violazioni edilizie passibili di sanzionamento, in quanto viene ritenuto che le medesime possano essere identificate come incoerenze/incongruenze che consentono l'applicazione dell'art.34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art.198 della L.R. 10/11/2014 n.65, all'art. 21 nonies delle L. 241/1990, nonché "*anomalia*" come dianzi descritta per la quale non ricorrono le condizioni previste per l'autotutela di cui all'art. 21 nonies delle L. 241/1990;

- le incoerenze/incongruenze dianzi descritte al:
  - ✓ P.to 10.3_) sinteticamente identificate nell'assenza delle cucina o zona cottura con contestuale allestimento della medesima ove progettualmente era previsto il bagno;

  costituiscano **difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento, NON SANABILI**, e pertanto viene previsto un intervento di adeguamento consistente in:
  - costituzione o ricostituzione della cucina/zona cottura ove progettulamente prevista, da realizzarsi in ottemperanza alle vigenti normative edilizie ed igienico-sanitarie (adeguamento necessitante di opere di natura edile/impiantistica);

- rimozione dall'ambiente progettualmente previsto a bagno, di ogni allestimento/impianto o altro riferibile a cucina/zona cottura portando l'ambiente ad una situazione di semplice ripostiglio;

intervento di adeguamento da realizzarsi con il preliminare conseguimento di atto/titolo idoneo ad effettuare l'intervento medesimo;

- le incoerenze/incongruenze dianzi descritte al:
  - P.to 10.1_) sinteticamente identificate nella modifica della consistenza delle uu.ii.;
  - P.to 10.2_) sinteticamente identificate nella apertura di una porta di collegamento;

  costituiscano **difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento, SANABILI** a mezzo di deposito al Comune di Castelfranco Piandiscò di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure S.C.I.A. in sanatoria).

In conclusione, confrontato lo *stato attuale/rilevato* del bene immobile pignorato con la documentazione urbanistica reperita, sono emerse una serie di incoerenze/incongruenze:

- in parte (P.ti 10.4_ e 10.5) non identificate come violazioni edilizie passibili di sanzionamento e regolarizzabili a mezzo dell'applicazione dell'art.34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art.198 della L.R. 10/11/2014 n.65, all'art. 21 nonies delle L. 241/1990;
- in parte identificate come **difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento, NON SANABILI**, per le quali viene previsto un preliminare intervento di adeguamento (necessitante di opere di natura edile/impiantistica),
  con costi da sostenere che vengono previsti/ipotizzati in **Euro 3.600,00** oltre I.V.A. ove prevista;
- in parte identificate come **difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento, SANABILI** a mezzo di deposito al Comune di Pratovecchio Stia di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. - L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure S.C.I.A. in sanatoria),
  con costi da sostenere che vengono previsti/ipotizzati in **Euro 5.000,00** oltre I.V.A. ove prevista, per quanto riguarda adempimenti ed oneri amministrativi (oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria, oneri urbanizzazione/costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.);

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare, il sottoscritto ritiene che i beni immobili pignorati in questione (per quanto alle difformità/abusi ritenute possibilmente sanabili):

- non si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovino nelle condizioni previste dall'art.46, 5° co., del DPR 6/6/2001 n.380,

  con costi da sostenere che vengono previsti/ipotizzati in **Euro 8.600,00** oltre I.V.A. ove prevista, di cui:

  - Euro 3.600,00 oltre I.V.A. ove prevista, per quanto riguarda adempimenti ed oneri per l'esecuzione materiale del preliminare intervento di adeguamento;
  - Euro 5.000,00 oltre I.V.A. ove prevista, per quanto riguarda adempimenti ed oneri amministrativi (oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria, oneri urbanizzazione/costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.);

I costi dianzi quantificati sono stati decurtati dal valore commerciale così come specificato al P.to 16_ della consulenza (valore di stima).

In merito alla sanabilità/regolarizzazione delle rilevate non conformità/abusi, si richiama a valore di integrazione di quanto sopra relazionato, quanto specificato e riportato in coda al presente P.to 10_ della Consulenza nella "*Specificazione dell'esperto da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato*" e nella "*Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili*".

Il sottoscritto specifica che il quesito n.10_ chiede di indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, pertanto in ottemperanza all'incarico ricevuto ha provveduto a riportare quanto richiesto sulla base delle informazioni e della documentazione reperita <u>senza entrare nel merito delle:</u>

- procedure amministrative ed istruttorie adottate inerenti i provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e/o altra tipologia di pratiche edilizie depositate;
- dichiarazioni/asseverazioni di legittimità/conformità rese da tecnico abilitato;

<u>le cui responsabilità risultano in capo ai correlati uffici pubblici e professionisti intervenuti, e non potranno in nessun caso essere attribuite al sottoscritto il quale ne ha preso semplicemente atto e ne ha fornito inerente documentazione</u>.

Specificazione dell'esperto da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato.

Il sottoscritto evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri, sono stati ipotizzati dal sottoscritto sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza delgli abusi;

- la pratica di sanatoria/regolarizzazione (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure S.C.I.A. in sanatoria, o deposito al Comune di "attestazione dello stato legittimo") dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dal sottoscritto con particolare riguardo alla prevista/ipotizzata preliminare operazione di "adeguamento", nonché emettere eventuali prescrizioni, che potrebbero comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;

- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente la presentazione della pratica di sanatoria/regolarizzazione, in ragione della natura e della consistenza degli abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dal sottoscritto, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale, ove previsto, dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale, ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale (ove prevista). Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; il sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria, oltre

ai costi ipotizzati dal sottoscritto, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui;

pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, oltre ai costi ipotizzati dal sottoscritto (sia per quanto riguarda adempimenti ed oneri amministrativi, sia per quanto riguarda adempimenti ed oneri per l'esecuzione materiale di adeguamento), in considerazione dell'attuale situazione urbanistica caratterizzata da casistica particolare e complessa, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

conseguentemente, per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le difformità rilevate ritenute sanabili/regolarizzabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dal sottoscritto, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto, a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dal sottoscritto, viene ritenuto edotto sulla situazione urbanistica (casistica particolare e complessa), su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili e soggette ad intervento di adeguamento, con indicazione dei relativi costi.

Ω

Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili

L' "accertamento di conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria", "C.I.L.A. TARDIVA", "attestazione dello stato legittimo" sono strumenti/procedure attraverso le quali l'ordinamento consente di poter legittimare/regolarizzare interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A ect).

Relativamente agli abusi/difformità/non conformità rilevati ritenuti sanabili/regolarizzabili, per i quali è stata ipotizzata la sanatoria/regolarizzazione urbanistica, considerata la loro natura e consistenza, per il caso in questione, una certezza assoluta della loro sanabilità/regolarizzazione non può essere attestata dal professionista; comunque il sottoscritto ha espresso il proprio parere di sanabilità/regolarizzazione, ipotizzato la possibile sanatoria/regolarizzazione e quantificato i relativi costi.

Le sanatorie edilizie/regolarizzazioni sono disciplinate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. - *l.r. 65/2014 e ss.mm.ii..*

L'accertamento di conformità con titolo in sanatoria viene rilasciato dal Comune (organo competente ad accertare la conformità delle opere che si richiede di sanare), e non con una attestazione o asseverazione rilasciata dal professionista.

Il procedimento amministrativo è disciplinato dalla Legge 7 agosto 1990, n.241.

In via semplificata/sintetica viene riportato l'iter amministrativo delle sanatorie:

- *dopo la presentazione della prevista istanza di sanatoria al Comune di competenza (istanza che dovrà essere corredata da una consistente serie di elaborati tecnici), verrà nominato un responsabile del procedimento il quale ne curerà l'istruttoria, e, oltre ad altri adempimenti, ne redigerà propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti, e potrà (in base alla qualificazione, importanza e complessità dell'intervento) chiedere l'esame dell'istanza ad una Commissione Comunale (Commissione Edilizia o Commissione o Conferenza dei Servizi Interna o Commissione Valutazione Trasformazioni), **organo che esprimerà il proprio parere**, **valutando l'impatto e la qualità estetica dell'intervento**, **il rapporto con il contesto**, l**a qualità progettuale, la compatibilità con i valori paesistici ambientali esistenti.***

La S.C.I.A. in sanatoria, la C.I.L.A. TARDIVA, e l' "attestazione dello stato legittimo", sono accompagnate da una relazione del professionista abilitato, che assevera la conformità degli interventi ed opere agli strumenti di pianificazione urbanistica ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed è comunque sottoposta alla verifiche di legge/norme di settore.

Il sottoscritto evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/ sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, sono stati ipotizzati dal sottoscritto sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza dell'abuso;

- l'istanza di sanatoria (Accertamento di Conformità in Sanatoria, oppure S.C.I.A. in sanatoria) dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dal sottoscritto, nonché emettere prescrizioni, che potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;

- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente la presentazione dell'istanza in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, in ragione della natura e della consistenza degli abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dal sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale, dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale (nel caso si tratti di opere strutturali), ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; il sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dal sottoscritto, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l' esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui;

pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dal sottoscritto, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

conseguentemente per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le difformità/non conformità rilevate ritenute sanabil/regolarizzabilii possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dal sottoscritto, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto, a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dal sottoscritto, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle particolari e complesse problematiche correlate, su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili e soggette a rimessa in pristino (con indicazione dei relativi costi, tenendo conto che è stata prevista/ipotizzata operazione di "tombatura" che eventualmente potrebbe essere soggetta a valutazioni diverse da parte dell'ufficio comunale competente).

* * * * * *

11) RISPOSTA AL COMPITO n.11

Relativamente alla certificazione energetica degli edifici (A.P.E.) non avendo rilevato pre-esistenza della medesima, è stato proceduto alla relativa redazione e deposito presso gli organi competenti (All.23-24), dalla quale si rileva che l'immobile risulta classificato in classe energetica "**G**".

Al riguardo viene specificato che detta operazione è stata effettuata da tecnico abilitato previo autorizzazione del G.E. a data 16/03/2025 (su istanza dell'esperto).

* * * * * *

12) RISPOSTA AL COMPITO n.12

In relazione allo stato di occupazione dell'u.i. pignorata in questione, il sottoscritto riporta i seguenti fatti e circostanze:

- l'accesso all'u.i. pignorata è stato effettuato unitamente al personale de I.V.G. e ad atra persona dotata di chiavi (dichiaratasi agente immobiliare delegata/incaricata dal Debitore Esecutato), ed in detta occasione l'u.i. è apparsa non abitata;
- in seguto ad istanza depositata all'Agenzia delle Entrate U.T. di Montevarchi in relazione all'esistenza o meno di contratti di locazione inerenti il debitore esecutato/beni immobili in questione, l'A.E. U.T. di Montevarchi per quanto ai dati disponibili non ha rilevato contratti di locazione; per i dettagli del contenuto dell'istanza e della risposta si rimanda alla visione del relativo documento (All.25);
- reperito *Certificato contestuale di Residenza-Stato civile-Stato di famiglia* (All.26), dal documento si rileva che il Debitore esecutato risulta residente presso altro Comune/indirizzo.

Considerato quanto dianzi riportato, e di quanto riportato nella Relazione di Primo Accesso de I.V.G., l'u.i. pignorata in questione viene ritenuta nella disponibilità dell'esecutata per fini diversi dall'abitativo e pertanto nel prosieguo valutata come **libera.**

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

* * * * * *

13) RISPOSTA AL COMPITO n.13

Reperito *Certificato contestuale di Residenza-Stato civile-Stato di famiglia* (All.26), dal documento si rileva che il Debitore esecutato risulta essere di stato [redacted] per decesso del coniuge [redacted].

* * * * * *

14) RISPOSTA AL COMPITO n.14

L'u.i in questione risulta dotata della seguente impiantistica:

-14.1) Impianto elettrico. Impianto elettrico del tipo incassato/sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luci e prese di corrente; impianto del quale in sede di accesso/sopralluogo non è risultato possibile verificarne il funzionamento,
al riguardo viene evidenziato che il quadro elettrico posto nell'ambiente destinato ad ufficio direzionale (Piano Primo) è stato rilevato che il quadro elettrico risulta bruciato (v. foto 16).

-14.2) Impianto idrico. Impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia; impianto del quale in sede accesso/sopralluogo non è risultato possibile verificarne il funzionamento. Le tubazioni non sono risultate ispezionabili salvo realizzazione di saggi murari che il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.
Non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura.

Ω

Viene specificato che l'unità immobiliare non risulta dotata di impianto di riscaldamento, e che nei bagni posti al Piano 2° sono stati rilevati due scaldabagni ad accumulo per acqua sanitaria.

Nota

Relativamente a detti impianti non sono state trovate e/o esibite, inerenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA REGOLA D'ARTE.
Una accurata relazione degli impianti presenti nell'unità immobiliare pignorata e la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari al loro eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. Il sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica; comunque, in base a quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo ed in base alle proprie parziali competenze in materia impiantistica, il sottoscritto considera l'impiantistica ispezionata presumibilmente non rispondente alla vigente normativa, ed indica i costi per adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica ispezionata in Euro 4.000,00+i.v.a. (costi indicati con riserva, salvo maggiori e specifici accertamenti che potrebbero comportare ulteriori costi).

I costi dianzi quantificati sono stati decurtati dal valore commerciale così come specificato al P.to 16_ della consulenza (valore di stima).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato risulta edotto del fatto che **l'impiantistica rilevata/ispezionata è stata considerata non rispondente alla vigente normativa**, con costi di ageduamento indicati in Euro 4.000,00+i.v.a., e che in seguito ad una futura accurata analisi dell'impiantistica in questione ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario ulteriori costi rispetto ai costi stimati/ipotizzati dal sottoscritto.

Ω Ω

Relativamente alla certificazione energetica degli edifici (A.P.E.) non avendo rilevato pre-esistenza della medesima, è stato proceduto alla relativa redazione e deposito presso gli organi competenti (All.23-24), dalla quale si rileva che l'immobile risulta classificato in classe energetica "**G**" .
Al riguardo viene specificato che detta operazione è stata effettuata da tecnico abilitato previo autorizzazione del G.E. a data 16/03/2025 (su istanza dell'esperto).

* * * * * *

15) RISPOSTA AL COMPITO n.15

Il bene in questione risulta essere una unica unità immobiliare pignorata per l'intero;
rilevata la conformazione del bene risulta materialmente e tecnicamente possibile vendere i beni in più lotti previo attuazione di operazioni di carattere urbanistico e catastale (frazionamento/divisione),
comunque il sottoscritto, tenuto conto:

- della tipologia del diritto del Debitore Esecutato sul bene;
- della quota del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- delle caratteristiche e destinazione di uso del bene;
- della tipologia complessiva del bene come originariamente pervenuto al Debitore Esecutato;
- di evitare eccessive frammentazioni in lotti;
- che una eventuale suddivisione del bene pignorato in più lotti comporterebbe un aggravio di spese alla procedura oltre ad un allungamento dei tempi, e determinerebbe una perdita di valore del compendio;

il sottoscritto ha ritenuto di formare un unico lotto appresso identificato:

Lotto Unico

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Pratovecchio Stia (AR), Fraz. Stia, Piazza Bernardo Tanucci civ. n.68	C.F. di Pratovecchio Stia, Sez. Stia, Fgl.58 P.lla 160 Sub.16 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

* * * * * *

16) RISPOSTA AL COMPITO n.16

Per determinare il valore del bene immobile pignorato in questione ai fini di vendita forzata, il sottoscritto ha proceduto nel seguente modo:

16.1) **Determinazione del più probabile valore a vendita volontaria** del beni immobili in condizione ordinaria al lordo di abbattimenti e costi previsti, adottando il criterio di stima comparativa per parametri tecnici denominato anche *metodo del confronto di mercato*, criterio che nel caso in questione risulta essere il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Nella determinazione del valore, il bene immobile in questione è stato considerato/valutato come **libero** (stato di occupazione dettagliatamente riportato al P.to 12_ della Consulenza). Si avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso del bene in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Per la determinazione del valore unitario del parametro tecnico adottato, il sottoscritto ha tenuto conto delle attuali libere contrattazioni immobiliari che si effettuano nella zona circostante i beni immobili in questione per beni immobili il più possibile simili a quelli da valutare, prendendo come riferimento i valori unitari del parametro desunti:

- dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare-Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate) e valori immobiliari dichiarati;
- da una propria banca dati;
- dalle agenzie immobiliari del luogo;

dopodichè ha adeguato/parametrato i valori desunti:

- ✓ alle caratteristiche del bene in questione, quali:
  - tipologia;
  - destinazione d'uso;
  - vetustà;
  - caratteristiche intrinseche come l'esposizione/panoramicità, luminosità, condizioni di manutenzione, ubicazione, superficie complessiva, superficie e qualità degli accessori e delle pertinenze;
- ✓ a tutto quanto altro dianzi descritto nei punti precedenti della Consulenza,

ed al bene di cui trattasi ha attribuito il relativo valore unitario, dopodichè ha moltiplicato il valore unitario per il corrispondente *quantum* del parametro tecnico scelto, ottenendo così il VALORE ottenuto per stima comparativa per parametri tecnici denominato anche *metodo del confronto di mercato*.

Per quanto al parametro tecnico, è stato scelto di addottare il *metro quadrato commerciale*, parametro ritenuto il più appropriato al caso in questione.

16.2) Determinazione del valore a vendita forzata .

Al valore a vendita volontaria del bene immobile in condizione ordinaria (al lordo di abbattimenti e costi previsti) vengono applicati una serie di abbattimenti e costi previsti, il cui risultato derivato risulta essere **il valore a vendita forzata**; gli abbattimenti e costi previsti vengono sotto elencati:

a) riduzione del valore di mercato ordinariamente praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene;
b) abbattimento per spese condominiali insolute➔ ove rilevate/quantificate, **v. P.to 7**_della Consulenza;
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.)➔ ove rilevate/quantificate, **v. P.to 8.bis**_ della Consulenza;
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale➔ ove previste/computate, **v. P.to 5**_ della Consulenza;
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.)➔ ove previste/computate, **v. P.to 10**_ della Consulenza;
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione➔ ove ritenuto di applicare, **v. P.to 12**_ della Consulenza;
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento/ripristino impianti➔ ove previste/computate, **v. P.to 14**_ della Consulenza.

Le operazioni dianzi descritte vengono esplicate in forma analitica nella tabella di calcolo e correlate note appresso riportata.

Lotto Unico

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Pratovecchio Stia (AR), Fraz. Stia, Piazza Bernardo Tanucci civ. n.68	C.F. di Pratovecchio Stia, Sez. Stia, Fgl.58 P.lla 160 Sub.16 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

- *Parametro tecnico adottato*: metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i.* Sub.16 *(superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138)*: Mq.121.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.* Sub.16: Euro/mq.860,00.

Tabella di calcolo valore Lotto Unico	**(S) Superficie Commerc. mq.**	**(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.**	**(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 prop.)**
Sub.16 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	121,00	860,00	104.060,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (**15%** del valore a vendita volontaria);			15.609,00
b) abbattimento per spese condominiali insolute➔ ove rilevate/quantificate, v. **P.to 7**_della Consulenza			0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.)➔ ove rilevate/quantificate, v. **P.to 8.bis**_ della Consulenza			0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale➔ ove previste/computate, v. **P.to 5**_della Consulenza			600,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.)➔ ove previste/computate, v. **P.to 10**_ della Consulenza			8.600,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione➔ ove ritenuto di applicare, v. **P.to 12**_ della Consulenza			0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti➔ ove previste/computate, v. **P.to 14**_ della Consulenza			4.000,00
	Totale		75.251,00
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)			+ 249,00
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti			**75.500,00**

pertanto concludo che il valore del **Lotto Unico** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** pari ad **Euro 75.500,00** (Euro settantacinquemilacinquecento/00).

* * * * * *

18) RISPOSTA ALL'INCARICO n.18

Il bene immobile in questione risulta pignorato per l'intera quota di proprietà.

* * * * * *

19) RISPOSTA ALL'INCARICO n.19

Il pignoramento in questione non interessa la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

* * * * * *

20) RISPOSTA AL QUESITO n.20

Come dettagliatamente riportato al P.to 10_ della Consulenza, il bene immobile in questione risulta interessato da difformità/abusi edilizi in parte sanabili ed in parte non sanabili;

per le difformità/abusi non sanabili sono previsti adeguamenti, e pertanto non sono previste demolizioni con relativa restituzione dell'area/terreno occupata da opera abusiva.

* * * * * *

* * * * * *

RIEPILOGO – DESCRIZIONE FINALE

Lotto Unico

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Pratovecchio Stia (AR), Fraz. Stia, Piazza Bernardo Tanucci civ. n.68	C.F. di Pratovecchio Stia, Sez. Stia, Fgl.58 P.lla 160 Sub.16 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Abitazione in Comune di Pratovecchio Stia (AR), Fraz. Stia, Piazza Bernardo Tanucci n.68 (zona Centro Storico), sviluppata ai Piani Primo (zona giorno) e Secondo (zona notte), compreso altro ambiente al Piano Primo destinato ad ufficio direzionale.

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.121 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. in questione risulta essere catastalmente identificata al C.F. di Pratovecchio Stia, Sez. Stia, Fgl.58 P.lla 160 Sub.16, cat. A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 305,23.

* * * * * *

* * * * * *

L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto i compiti conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

La presente relazione viene depositata in PCT unitamente agli allegati.

Elenco Allegati:

- *All.01_ documentazione fotografica;*
- *All.02_ certificazione notarile;*
- *All.03_ isp. ipotecaria - el. imm. individuati;*
- *All.04_ isp. ipotecaria - el. formalità;*
- *All.05_ isp. Ipotecaria - trascr. Pign. rg.22217_22.12.2023;*
- *All.06_ isp. ipotecaria - trascr. acc. eredità rg.11948_07.07.2023;*
- *All.07_ copia atto di compravendita del 11.07.2008;*
- *All.08_ isp. ipotecaria - trascr.compravendita rg.14726_23.07.2008;*
- *All.09_ estratto di mappa catastale;*
- *All.10_ visura catastale;*
- *All.11_ planimetria catastale;*
- *All.12_ AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.200 del 17.03.1986;*
- *All.13_ AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.270 del 13.02.1988;*
- *All.14_ COMUNICAZIONE OPERE INTERNE del 16.02.1988;*
- *All.15_EL. GRAFICO - St. Modificato - Piante_Tav.2 de C.E. 705/1996;*
- *All.16_EL. GRAFICO - St. Sovrapposto - Piante_Tav.3 de C.E. 705/1996;*
- *All.17_ istanza di chiarimenti;*
- *All.18_ risposta ad istanza ricevuta dal Comune di Pratovecchio Stia;*
- *All.19_ estr. Tav.3 di RU;*
- *All.20_ estr. NTA art. 8;*
- *All.21_ estr. NTA art. 68;*
- *All.22_ scheda urbanistica dell'edificio;*
- *All.23_A.P.E. -attestato di prestazione energetica degli edifici;*
- *All.24_attestazione trasmissione A.P.E.;*
- *All.25_ispezione istanza locazioni - A.E;*
- [redacted]*All.26_CERTIFICATO ANAGRAFICO* [redacted]
- *All.27_ sintesi descrittiva del lotto;*
- *All.28_ versione privacy della consulenza.*

* * * * * *

S. Giovanni Valdarno, 24/03/2025

In Fede, L' Esperto

geom. [redacted]