



## Tribunale di Arezzo

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.**



promossa da  
**Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a.**  
rappresentata da **Juliet s.p.a.**



**contro**

-----  
**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Lucia Bruni**



Montevarchi 26 aprile 2022



Geometra Francesco Burchi



## Tribunale di Arezzo

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.**

promossa da  
**Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a.**  
rappresentata da **Juliet s.p.a.**

contro

Il Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Lucia Bruni**

Il sottoscritto **Geometra Francesco Burchi**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 1461, con studio in Montevarchi, Viale Armando Diaz n.c. 82, incaricato dal Giudice dell' Esecuzione presso il Tribunale Civile di Arezzo, con Decreto di Nomina dell'esperto e fissazione di udienza ex articolo 569 c.p.c., datato 24 giugno 2020, di redigere una relazione peritale afferente gli immobili posti in Comune di Cavriglia, frazione Santa Barbara, Via Giovanni Ciarpaglini n.c. 25, individuati al catasto fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa, 10, particella 202, subalterni 9 e 30, di proprietà dei signori:

ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **11/2020 di R.G.E.**, accettato l'incarico, dopo aver esperito i necessari sopralluoghi ed accertamenti, espone quanto segue.

**Quesito n. 1:** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato*



notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e 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) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2650 commi 1 e 2 del 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), aventi ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Il sottoscritto CTU, ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell'incarico e cioè della **Certificazione Notarile** ai sensi dell'articolo 567 comma 2° c.p.c, redatta dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate, datata 11/02/2020, eseguendo ulteriori visure ed ispezioni presso gli uffici Territoriali di Arezzo, dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto può confermare la completezza e la regolarità della dichiarazione notarile, la quale contiene, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, la certificazione risalente ad atti di acquisto trascritti in data antecedente almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella verifica della completezza della documentazione si può accertare:



- che i signori -----, hanno acquistato gli immobili oggetto di esecuzione dalla -----, a seguito della atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Cirianni Giovan Battista di Arezzo, in data 06/06/2000, numero 131857 di repertorio.

Che la stessa società ----- era divenuta proprietaria, a seguito dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato dal Notaio Cirianni Giovan Battista di Arezzo, in data 02/03/1998, numero 127469 di repertorio.

- i dati catastali degli immobili eseguiti, corrispondono con i dati indicati, nell'atto di pignoramento.

- Nell'atto di compravendita i signori -----, acquistavano i diritti sulle parti a comune ed in particolare :

sul vialetto accesso ai garages, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia nel foglio 10 dalla particella 202 subalterno 17;

sul vano scale, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia nel foglio 10 dalla particella 202 subalterno 22;

sul vano scale, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia nel foglio 10 dalla particella 202 subalterno 23;

**Le suddette parti a comune, non sono state trascritte nel verbale di pignoramento.**

- Da ulteriore ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Arezzo, non risultano ulteriori formalità supplementari rispetto a quelle descritte nella certificazione ex art. 567 c.p.c.,



**Quesito n. 2:** *integri 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.*

a) Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire in data 06 ottobre 2020, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Arezzo, catasto fabbricati, le planimetrie catastali, afferente degli immobili oggetto di esecuzione ed in particolare dell'appartamento individuato al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia, nel foglio 10, particella 202, subalterno 30 (appartamento e resede) e nel foglio 10 , particella 202, subalterno 9 (garage cantina), nonché visure catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa catastali.

Il sottoscritto ha eseguito ricerche e controlli presso l'ufficio edilizia del Comune di Cavriglia, ed ha estratto copia dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia numero 1539 rilasciata in data 21 maggio 1998.
- Denuncia di Inizio Attività edilizia in Variante numero 559, inoltrata in data 15 novembre 1999;
- Permesso di Abitabilità, numero 1893, rilasciato dal Comune di Cavriglia, in data 04 settembre 2000.

**b.1)** Gli immobili oggetto di esecuzione, sono pervenuti ai signori -----,  
sopra generalizzati dalla -----,  
a seguito dell'atto di compravendita per autentica di firma , sottoscritto dal **Dott. Giovan Battista Cirianni**, Notaio in Arezzo, in data **06 giugno 2000**, numero 131.857 di repertorio, ed ivi registrato in data 23.06.2000, numero 1130, volume 12, serie 2, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23.06.2020, numero 10401 del registro generale e numero 6973 del registro particolare (che si allega in copia).



**Quesito n. 3:** rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla **attitudine edificatoria dello stesso**, i **vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili**, atti di **asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc...)**; indichi l' **esistenza sui beni pignorati di vincoli-artistici, storici o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità.**

Negli immobili oggetto della presente relazione risultano essere iscritti, i seguenti gravami:

**Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo capitale di €. 100.000,00 ed un importo complessivo di €. 200.000,00 stipulato dalla Dott. Massimo Taiti, Notaio in Montevarchi, in data 16.09.2004, numero 122595 di repertorio, iscritta all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data 21 settembre 2004, numero registro particolare 3943 e numero registro generale 18813, a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, partita IVA 00884060526, contro i signori -----

-----  
per l'unità negoziale, individuata al catasto fabbricati, del Comune di Cavriglia (Ar), **nel foglio 10 dalla particella 202 subalterno 30** (abitazione);

**foglio 10 dalla particella 202 subalterno 9** (autorimessa).

**Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo capitale di €. 100.000,00 ed un importo complessivo di €. 200.000,00 stipulato dalla Dott. Massimo Taiti, Notaio in Montevarchi, in data 22.01.2007, numero 126785 di repertorio, iscritta all' Agenzia





delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data 25 gennaio 2007, numero registro particolare 273 e numero registro generale 1622, a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, partita IVA 00884060526, contro i signori -----



per l'unità negoziale, individuata al catasto fabbricati, del Comune di Cavriglia (Ar), nel **foglio 10 dalla particella 202 subalterno 30** (abitazione);



**foglio 10 dalla particella 202 subalterno 9** (autorimessa).

**Ipoteca giudiziale** , derivata da decreto ingiuntivo del Tribunale datato 30.10.2013, numero 1624/2013 di repertorio, iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **20 dicembre 2013**, numero registro particolare 2091 e numero registro generale 16438, a favore di Unicredit spa, con sede in Roma, Via Vittorio veneto, c.f. 00348170101, Bologna , partita IVA 03078981200, contro i signori -----



per l'unità negoziale 1 , individuato al catasto fabbricati, del Comune di Cavriglia (Ar), nel foglio 10 dalla particella 172 subalterno 18 (abitazione);

ed al catasto terreni del Comune di San Giovanni Valdarno, nel foglio 4 dalla particella 383 (terreno).



per l'unità negoziale 2 , individuato al catasto fabbricati, del Comune di Cavriglia (Ar), nel foglio 10 dalla particella 202 subalterno 30 (abitazione);

foglio 10 dalla particella 202 subalterno 9 (autorimessa).



**Atto esecutivo o cautelare** (verbale di pignoramento immobili), effettuato dal Pubblico Ufficiale in data 10.01.2020, numero 4083/2019 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di



Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **24 gennaio 2020**, numero registro particolare 795 e numero registro generale 1143, della Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, partita IVA 00884060526, contro i signori -----

per l'unità negoziale, individuata al catasto fabbricati, del Comune di Cavriglia (Ar), nel **foglio 10 dalla particella 202 subalterno 30** (abitazione);

**foglio 10 dalla particella 202 subalterno 9** (autorimessa).

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

Per le unità immobiliari sopra descritte, poste in Comune di Cavriglia, frazione Santa Barbara, Via Ciarpaglini n.c. 25, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'edificio, come per legge uso e consuetudine, uso e destinazione ed in particolare:

sul vialetto accesso ai garages, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia nel foglio 10 dalla particella 202 subalterno 17;

sul vano scale, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia nel foglio 10 dalla particella 202 subalterno 22;

sul vano scale, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia nel foglio 10 dalla particella 202 subalterno 23;

Da informazioni desunte dall'esecutato, \_\_\_\_\_ il condominio non è costituito e



quindi non vi è un amministratore.

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

Precisa che la -----,  
ha stipulato con il Comune di Cavriglia, atto di Convenzione (in materia di alloggi economici e popolari), ai rogiti del Notaio Giovan Battista Cirianni , in data 02.03.1998, numero 127469 di repertorio, registrato ad Arezzo in data 13.03.1998, numero 1002, volume 11, serie 1, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Arezzo, servizio di pubblicità immobiliare in data 12.03.1998, ai numeri 2365 e 2366 i formalità .

In tale convenzione, si precisa che decorso il periodo quinquennale, la parte acquirente intenda vendere l'alloggio a soggetti non in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, ovvero ad un prezzo superiore, rispetto al prezzo di vendita per alloggi economici e popolari, dovrà essere versato al Comune di Cavriglia, prima della vendita medesima, un importo pari al contributo del costo di costruzione, di cui all'articolo 6 della Legge n. 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni, calcolato sulla base dei valori vigenti alla data del versamento.

A seguito di ciò , in data 16 marzo 2022, il sottoscritto CTU, ha inviato nota pec al Comune di Cavriglia , per la determinazione del costo di costruzione e quindi l'importo da versare al Comune una volta aggiudicato l'immobile.

In data 26 aprile 2022 il Comune di Cavriglia, comunicava al sottoscritto, che il contributo da versare al Comune di Cavriglia, per la vendita degli immobili in oggetti è pari ad euro 1.851,37,



determinazione valida fino al 31 dicembre 2022.

**Quesito n. 6:** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

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

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

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

per i vincoli ed 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.

Le formalità che dovranno essere cancellate, al momento della vendita, saranno le seguenti:

**ISCRIZIONE** del 21.09.2004 – Reg.Particolare 3943 Reg.Generale 18813  
Dott. M.Taiti, Rep. 122595 del 21.09.2004  
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Costo cancellazione totale: €. 35,00

**ISCRIZIONE** del 25.01.2007 – Reg.Particolare 273 Reg.Generale 1622  
Dott. M.Taiti, Rep. 126785 del 22.01.2007  
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Costo cancellazione totale: €. 35,00



**ISCRIZIONE** del 20.12.2013 – Reg. Particolare 2091 Reg. Generale 16438

Decreto Ingiuntivo, Rep. 1624/2013 del 30.10.2013

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

€. 24.000,00x0,5% = 120,00 + taxa ipotecaria €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 214,00

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 13.09.1019 – Reg. Particolare 9945 Reg. Generale 13869

Ufficiale Giudiziario, Repertorio 2363/2019 del 04.08.2019

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Costo Cancellazione: €. 168,00 + taxa ipotecaria €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 262,00

I costi occorrenti per le cancellazioni di queste formalità sono stimati, indicativamente, in €. 546,00 escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo

diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

Pertanto quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello "veritiero" che sarà calcolato dall'ufficio competente.

**Quesito n. 7:** *descriva 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 mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.).*

*Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;*

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ctu, espone e descrive quanto segue:

trattasi di un appartamento da civile abitazione, dislocato al piano terreno del fabbricato



plurifamiliare posto in Comune di Cavriglia, frazione Santa barbara, Via Ciarpaglini n.c. 25 .

Più precisamente detto immobile, a cui si accede dalla citata Via, attraversando un vialetto ed un vano scala di uso comune è composto come segue:

un ingresso con soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere ed un bagno wc.

Costituiscono pertinenze esclusive di detto appartamento , tre loggie ed un resede dislocati al piano terreno; ed un garage , corredato di cantina e lavanderia dislocati al piano seminterrato a cui si

accede da sia da disimpegno a comune sia da vialetto di accesso.

#### Individuazione catastale:

Al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia, l'immobile sopra descritto è intestata ai signori -----

-----  
per ed è individuato nel foglio **10**, dalla particella **202**, subalterno **30** (appartamento e resede), categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 88, rendita €. 298,25, e

foglio **10**, dalla particella **202**, subalterno **9** (garage e cantina), categoria C/6, classe 4, mq 44, superficie catastale mq 48, rendita €. 172,70.

#### Ubicazione:

L'appartamento sopra descritto è ubicato nell'abitato di Santa Barbara, a 4 km circa dall'abitato di San Giovanni Valdarno e a 5 km circa dall'abitato di Cavriglia.

#### Caratteristiche costruttive e finiture:

Le strutture verticali del fabbricato dove è compresa l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono costituite da struttura in c.a. e muratura di laterizi .

Gli orizzontamenti e cioè i solai sono in latero-cemento;



Le pareti verticali (facciate) sono intonacate con malta di calce in parte tinteggiate con idropittura ed in parte con muratura di laterizio a vista.

Le pareti interne dei vari locali sono debitamente intonacate con malta di calce e tinteggiate con idropittura;

I pavimenti di tali locali sono costituiti da mattonelle in gres.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica ed è dotato di lavandino, bidet, wc e vasca.

Gli infissi presenti nelle aperture interne (porte) sono in legno; quelli presenti nelle aperture esterne (finestre e/o portefinestre) sono in legno e vetro.

Al piano seminterrato il garage e la cantina sono pavimentati con mattonelle in monocottura.

Nel locale cantina è ubicata una cucina corredata di acquaio, forno e piano cottura, nonché di camino in muratura.

Nel locale destinato a lavanderia è stato realizzato un servizio igienico dotato dei relativi sanitari.

Il resede è utilizzato a giardino.

#### Impianti:

L'appartamento sopra descritto è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico che deriva acqua dall'acquedotto Comunale, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano di rete, ubicata nel loggiato frontale.

#### Condizioni di manutenzione.

L'immobile sopra descritto si presenta in buono stato di manutenzione.

Il pavimento del vialetto di accesso ai garages, presenta degli avvallamenti della pavimentazione.



Caratteristiche dimensionali:

Calcolo Superficie Commerciale					
N.	piano	destinazione	sup. (mq)	coefficiente di ponderazione %	sup. commerciale (mq)
1	T	appartamento	83,00	100	83,00
2	T	Loggia frontale	6,00	35	2,10
3	T	Loggia tergale	3,68	35	1,29
4	T	loggia tergale	3,58	35	1,25
5	T	resede	25,00	25	6,25
6	T	resede	27,00	5	1,35
7	S1	cantina-lavanderia	28,00	20	5,60
8	S1	garage	20,00	50	10,00
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>110,84</b>
Calcolo Superficie utile netta					
N.	piano	destinazione	esposizione	altezza (ml)	superficie (mq)
1	T	ingresso	interno	2,70	3,17
2	T	soggiorno-pranzo	sud	2,70	20,48
3	T	cucina	Nord-ovest	2,70	9,24
4	T	disimpegno	Interno	2,70	3,77
5	T	camera	Nord	2,70	14,55
6	T	camera	Sud	2,70	13,87
7	T	bagno	nord	2,70	7,65
<b>Totale superficie netta appartamento</b>					<b>72,73</b>
8	S1	garage	sud	2,38	18,95
9	S1	cantina	Interno	2,38	21,15
10	S1	lavanderia	Interno	2,29	3,84



**Quesito n.8 :** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

Il sottoscritto ctu ha verificato che la descrizione attuale dell'immobile oggetto di esecuzione e quindi dell'appartamento da civile abitazione, corredato di garage e cantina, dislocato ai piani seminterrato e terreno del fabbricato plurifamiliare, posto in Comune di Cavriglia, frazione Santa Barbara, Via Ciarpaglini n.c. 25, individuato al catasto fabbricati, nel foglio 10, particella 202, subalterni 9 e 30 .

Precisa, come descritto in risposta al quesito numero "1", che i beni comuni non censibili, individuati al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia, nel foglio 10 dalla particella 202 subalterni 17, 22 e 23 non sono stati trascritti nel verbale di pignoramento.

**Quesito n. 9:** *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

La planimetrie catastali, afferenti l'appartamento ed il garage, identificato al catasto fabbricati, del Comune di Cavriglia, nel foglio 10 , particella 202 subalterni 9 e 30 sono sostanzialmente conformi.



**Quesito n.10:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Il fabbricato dove sono compresi gli immobili oggetto di esecuzione, ricade nel vigente strumento urbanistico, del Comune di Cavriglia, Santa Barbara, in sottozona B2.

art. 12 n.t.a.- Sottozone B2 1. Le sottozone "B2" sono prevalentemente costituite da edifici singoli di recente edificazione in contesti abitati spesso periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia di tipo puntuale collocata al centro del lotto riferibile ad edifici mono o bifamiliari. 2. In queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: • residenziale; • artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100; 16 • esercizi di vicinato; • turistico ricettiva, con un massimo di 15 posti letto; • direzionale; • di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili). 3. In queste sottozone sono ammessi interventi tendenti al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti. In particolare sono ammessi i seguenti interventi edilizi: • manutenzione ordinaria; • manutenzione straordinaria; • restauro e risanamento conservativo; • interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera d) della Legge Urbanistica Regionale, con le specifiche di cui al comma 4; • interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80. • interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili; • sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente; • ristrutturazione urbanistica; • realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. 4. Relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, fatto salvo il rispetto delle ulteriori disposizioni normative e regolamentari vigenti, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile sono ammesse alle seguenti condizioni: a) nel caso di edifici singoli monofamiliari senza condizioni; b) nel caso di edifici bifamiliari o plurifamiliari in linea o a schiera solo quando interessi l'intero fabbricato. Il rialzamento è consentito, fatto salvo il rispetto dei requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti" fino al raggiungimento delle seguenti caratteristiche tecniche: a) altezza media interna netta per gli spazi ad uso abitazione non superiore a 2,50 metri; b) rapporto aeroilluminante compreso tra 1/8 ed 1/16. All'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio è inoltre consentita, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, l'apertura di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono previsti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. 5. Sulle aree individuate con la sigla B2\*, all'interno degli spazi aperti di pertinenza di circoli o attrezzature sociali, è consentita, previa comunicazione al Comune secondo quanto disciplinato all'articolo 80 comma 2 della L.R. 1/2005, l'installazione di strutture accessorie come definite all'articolo 29



dell'Allegato I "Glossario" al Regolamento Edilizio. 6. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime: a) sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici; 17 b) m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico; c) m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; d) m. 6,00 tra pareti non finestrate. 7. All'interno dell'area identificata nelle tavole grafiche con la sigla B2\_CC, gli interventi edilizi potranno essere realizzati in deroga alla lettera b) del precedente comma 5 6, fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dall'art. 873 del Codice Civile. In ogni caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti. 8. Gli interventi sull'edificato esistente, nonché gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica nuova costruzione e/o ampliamento, salvo espresso diverso parere della Commissione edilizia, dovranno essere effettuati nel rispetto dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V di Regolamento Edilizio "Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico" Sez. III. 9. Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica e/o di sostituzione edilizia dovranno essere reperiti, in ogni caso, appositi spazi per parcheggi a servizio delle abitazioni in misura non inferiore a quanto stabilito dalle disposizioni vigenti. Dovrà altresì essere garantita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 25% della superficie totale del lotto.

**Quesito n.11 :** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d' agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli 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 e da corrispondere.*

Il fabbricato, dove è ubicato l'appartamento e le relative pertinenze oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza dei seguenti permessi amministrativi:

**Concessione per l'esecuzione dei lavori**, numero 1539, rilasciata dal Sindaco del Comune di -----  
-----,  
in data 21 maggio 1998 costruzione di fabbricato da civile abitazione composto da numero 16



alloggi nei lotti n. 1 e 2 del PEEP Santa Barbara comparto -N-.

**Denuncia di Inizio Attività edilizia in variante**, ai sensi della Legge 662/96, inoltrata dalla -----

-----,  
al Comune di Cavriglia in data 15 novembre 1999, numero 12411 di protocollo (pratica numero 559).

**Permesso di abitabilità**, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 425 del 22.04.1994, pratica edilizia n. 1893, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cavriglia, alla -----  
-----, in data 04 settembre 2000.

A seguito di quanto sopra esposto, nonché verificato e rilevato lo stato dei luoghi, degli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU, espone quanto segue:

l'appartamento dislocato al piano terreno risulta urbanisticamente conforme, ai provvedimenti amministrativi sopra citati; precisa che alcune quote rilevate all'interno dello stesso appartamento (lunghezze, larghezze ed altezze di alcuni vani), differiscono dalle quotature riportati negli elaborati grafici allegati alla DIA n. 559/1999, ma rientrano nelle tolleranze di Legge (+/- 2%).

Al piano seminterrato sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nel locale lavanderia è stato realizzato un servizio igienico.

Nel locale cantina è stato realizzato un camino, nonché è presente una cucina a gas corredata di acquajo, forno e piano cottura.

In prossimità dell'apertura del garage è stato messo in opera un infisso costituito da struttura metallica e vetro, con accesso pedonale .

A seguito di quanto sopra esposto, per le difformità sarà necessario sostenere dei costi di ripristino, dello stato dei luoghi, poiché non sanabili e più precisamente sarà necessario: smontare il servizio igienico posto nel locale lavanderia, smontare la cucina ed il camino, nel locale cantina, smontare l'infisso in metallo e vetro nel garage.



Per eseguire tali opere si prevede di dover sostenere un costo di €. 5.000,00

**Quesito n.12 : accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data dell'atto di notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'articolo 2923 del Codice Civile, precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo 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 eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dalle 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;*

Alla data di notificazione dell'atto di pignoramento, nonché alla data del sopralluogo e della presente perizia, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, risulta occupato dagli esecutati --

-----  
Come da certificato cumulativo, rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Cavriglia in data 07.10.2020.



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

Il sottoscritto ctu, ha provveduto a reperire, in data 07.10.2020, presso l'ufficio anagrafe/ Stato Civile del Comune di Cavriglia, l'estratto per riassunto di matrimonio, dei signori -----  
-----

Nelle annotazioni viene precisato che con atto del 09.12.1993, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni; che in data 28.04.1995 è stata proposta al Tribunale di Arezzo da -----  
-----

separazione fra i coniugi cui si riferisce l'atto di matrimonio controscritto.

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

Non sussiste tale condizione.

**Quesito n.15 :** *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

A seguito del sopralluogo effettuato, gli immobili descritti al lotto n. 01 e lotto n. 02, sono dotati dei seguenti impianti tecnologici:

- di **impianto elettrico** sottotraccia, incanalato in forassiti, completo di punti accensione, punti luce,



prese di corrente, quadro comando ed impianto di condizionamento dell'aria; La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico;

- di **impianto idrico sanitario**, che deriva acqua dall'acquedotto Comunale, le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia), gli impianti di scarico del servizio igienico, confluiscono nella fossa biologica condominiale;

- di **impianto di riscaldamento**, e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano di rete ubicata nel loggiato frontale.

Tali impianti, che appaiono in normale stato di manutenzione, sono stati realizzati in conformità alle normative vigenti, come è attestato dal permesso di abitabilità n. 1893/2000.

**Quesito n.16** : *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carrai) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrai) sugli altri lotti, o su beni dei 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 ..., identificato ..., con terreno ubicato in ..., identificato ..., ecc.);*

Gli immobili sopra descritti (appartamento e garage), di fatto, costituiscono un unico lotto catastale ed urbanistico e quindi da ritenersi indivisibili.



**Quesito n°17** - *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e se di durata ultra-novennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell' indipendenza economica dell' ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo a il creditore ipotecario e abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.*

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

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto c.t.u., dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente similari.

Per fare questo è stata intrapresa un'analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrando anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare



dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:

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

temporale, sono risultate essere le seguenti :

negozi: valore unitario medio di mercato da €. 900,00 ad € 1.600,00 il mq. di superficie lorda ;

b) Fonte- Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca dati :

Le quotazioni immobiliari, riferite al secondo Semestre 2021, relative ad unità aventi destinazione residenziale, poste nel Comune di Cavriglia, risultano essere le seguenti:

abitazioni civili, stato conservativo normale : valore unitario medio di mercato da €. 900,00 a €.  
1.300,00 il mq di superficie lorda .

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

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie, per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato.

L'applicazione di tale criterio di stima presuppone l'esistenza di un mercato afferente il trasferimento di immobili comparabili a quello in esame, attivo ed in regime di libera concorrenza, tale da produrre un' ampia scala di valori tipici di riferimento, al fine di poter eseguire un' appropriata comparazione.

Ad oggi però il mercato immobiliare di tali immobili, risulta essere poco dinamico ed in continua contrazione.



Per l'individuazione del valore unitario medio a metro quadrato, il sottoscritto ctu ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità commerciale, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc.

Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, il sottoscritto ctu ritiene congruo assumere, come valore unitario medio, pari ad €. 1.000,00 a metro quadrato di superficie commerciale come sopra determinata.

destinazione	sup. commerciale (mq)	Valore unitario medio (euro)	Valore di mercato (euro)
superficie commerciale	110,83	1.000,00	110.830,00

*Valore di mercato: €. 110.830,00*

*(euro centodiecimilaottocentotrena /00)*

a detrarre :

spese e sanzioni per regolarizzazione urbanistica;

abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc. (15% circa);

**Riepilogo :**

Valore di mercato stimato .....	€.	110.830,00
Spese per ripristino stato dei luoghi .....	€.	- 5.000,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc.....	€.	<u>- 16.624,50</u>
Differenza / valore netto .....	€.	89.205,50

<b>che si arrotonda ad .....</b>	<b>€.</b>	<b>89.205,00</b>
----------------------------------	-----------	------------------

**(euro ottantanovemiladuecentocinque/00)**

**Quesito n. 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 proprietari 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' articolo 577 del c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

**Quesito n.19 :** Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Non sussistono i casi previsti dalla suddetta domanda, poiché il pignoramento riguarda la piena proprietà .

**Quesito n. 20 :** Nel caso di immobili abusivi o non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

L' unità immobiliare in oggetto, non rientra nel caso previsto dalla suddetta domanda, così come specificato nella risposta del quesito n. 11.

Montevarchi, 26 aprile 2022

Geometra Francesco Burchi