

GEOMETRA AGNELLI MARINA

VIA DELLA MISERICORDIA 1/L - 52043 CASTIGLION FIORENTINO (AR)

Email [marina.agnelli@alice.it](mailto:marina.agnelli@alice.it)

# Tribunale di Arezzo

**Esecuzione Immobiliare**

R.G. N. 51/2020

# Allegato n.11

Perizia in forma anonima



**TRIBUNALE DI AREZZO**

Sezione Civile

**Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 51/2020 r.g.e.**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da **Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in **Anghiari** contro

.....

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa Marina Rossi ora

**Dottoressa Bruni Lucia**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Geometra Marina Agnelli, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Via della Misericordia 1/1, nominata come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in **Anghiari** contro ....., nell'udienza del 11 Luglio 2020, previo giuramento veniva incaricato dal Giudice dell'esecuzione, di dare attuazione al mandato facendo pervenire entro il giorno 29 Gennaio 2021 copia dell'elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, con deposito dell'elaborato peritale ed eventuali osservazioni entro il giorno 13 Febbraio 2021, ovvero 15 giorni prima del 02 Marzo 2020, data in cui è fissata udienza per l'audizione del debitore e delle parti, rispondendo ai seguenti quesiti.

**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 dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente ed al Giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per completare la



documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con la relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

**Risposta quesito numero 1**

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Francesco Cirianni, dall'esame della prodotta documentazione ipocatastale risulta quanto di seguito.

**(1.1)**

**Verifica copertura ventennale dei titoli di provenienza.**

- **L'atto giudiziario di pignoramento immobili a favore di "Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Anghiari cod. fis. contro ..... nato a .....(kr) il ....., è stato trascritto il 13 Gennaio 2020 al n. 4148 riguardante la seguente unità negoziale.**

- **UNITA' NEGOZIALE N. 1 relativamente a ..... per il diritto di usufrutto, su:**

**immobile 1) catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 43 p.lla 655 sub. 9 e 782 graffate tra di loro, località Pozzo Nuovo n. 6/G cat. A/3, cl.2 di vani 6,5, rendita euro 369,27;**

**immobile 2) catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino , foglio 43 p.lla 655 sub. 10 e 790 graffate tra di loro, località Pozzo Nuovo n. 6/D cat. C/2, cl.3 di mq. 35, rendita euro 135,52;**

**immobile 3) catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 43**



p.lla 655 sub.3, località Pozzo Nuovo n. 6 cat. C/6, cl.3 di mq. 14, rendita euro 46,27;

- **Per la prima unità negoziale**, nella relazione notarile sono riportate le formalità a datare dal 20/03/2020 fino al 31/12/1998, ai nominativi di seguito riportati:

a) ..... nato a Crotone il 01/06/1958, debitore per cui è in atto il presente procedimento, a partire dal 20/03/2020 fino al 31/12/1998, data della data atto Notaio .....rep. 30991 trascritto in data 11 Gennaio 1999 rep. 399 in forza del quale pervennero allo stesso i diritti dell'intero usufrutto sui beni subastati, dai signori .....n. a Castiglion Fiorentino il 18 Novembre 1934 per ½ e ..... n. a Castiglion Fiorentino il 13 Gennaio 1960, l'intera quota di nuda proprietà fu acquistata dalla signora .....

Nella relazione non sono indicati i titoli n forza dei quali i beni pervennero ai signori .....

**In funzione di quanto sopra riportato le trascrizioni relative alla provenienza dei beni dell'unità negoziale coprono l'arco ventennale.**

**(1.2)**

**Verifica copertura catastale storica ventennale dei beni.**

**La certificazione catastale storica, non è riportata nella relazione notarile, né allegata agli atti di causa, pertanto ho provveduto ad acquisirla.**

**Per i beni formanti l'unità negoziale** ovvero catasto fabbricati comune di Castiglion Fiorentino fg. 43 p.lla 655 sub. 9 con graffata la p.lla 782 cat.



A/3, p.lla 655 sub. 10 con graffata la p.lla 790 cat. C/2, e p.lla 655 sub. 3 cat. C/6, acquisita la certificazione storica catastale risulta che:

- dalla data del 19 Dicembre 2020 al 31/12/1998 detti beni sono in carico a quota di proprietà;

- dalla data del 31 Dicembre 1998 alla data del 17 Giugno 1981 i beni erano in carico per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai signori Cencini Roberto e Cencini Santi.

La certificazione storica catastale è unita alla presente come **Allegato 1 doc.**

**1.**

Inoltre in considerazione di quanto riportato nel titolo di provenienza (unito alla presente come **Allegato 3**) ovvero la presenza a favore delle unità subastate del diritto di passo gravante sulla particella 653 del fg. 43, ed in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo ovvero che l'accesso dalla p.lla 655 al resede distinto dalle p.lle 790 e 782, avviene dalla p.lla 830, ho provveduto ad acquisire lo storico della p.lla 830, verificando che la stessa deriva dalla p.lla 653, il certificato storico è unito alla presente come **Allegato n. 1 doc. 2.**

### (1.3)

#### **Verifica deposito del certificato di stato civile dell'esecutato**

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore, non risultano allegati né lo stato civile né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, pertanto ho provveduto ad acquisire detta documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Castiglion Fiorentino, dalla visione del certificato anagrafico di stato civile risulta che il signor ..... è coniugato con

la signora ..... matrimonio contratto a Crotone il 25 Marzo 1982, come risulta dal certificato di stato civile, pertanto ho provveduto ad acquisire presso l'ufficio anagrafe del comune di Crotone l'estratto dell'atto di matrimonio, unito alla presente come **Allegato 1/a**, dalla lettura del quale, risulta riportata annotazione con cui i coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni.

**(1.4)**

**Verifica della completezza della documentazione**

Dalla verifica della documentazione risulta che:

- i beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- con riferimento ai dati catastali, per quanto riguarda gli immobili di cui **all'unità negoziale** corrispondono alle certificazioni;
- con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, la relazione notarile li riporta, pertanto non si procede ad ulteriori ispezioni, mentre per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 29 Gennaio 2021 ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/b**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 20/03/2020;
- in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, vi è la continuità.
- con riferimento all'atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650



commi 1 e 2 c.c., dalla lettura della relazione notarile non risulta che la provenienza di detti beni rientri in tale casistica.

**(1.5)**

**Problematiche emerse in seguito dell'acquisizione di documentazione,  
dell'atto di provenienza e dai sopralluoghi**

Esaminata la documentazione, eseguito il sopralluogo, con la scorta della documentazione catastale ho potuto verificare che la documentazione catastale non corrisponde e pertanto sorgono le seguenti problematiche:

**Prima problematica.**

**La prima problematica è relativa al mancato inserimento nel pignoramento delle parti a comune esterne necessarie per l'accesso al fabbricato.**

In risposta alla seconda parte del secondo quesito, ho acquisito l'atto di provenienza, unito alla presente come **Allegato 3**, dalla lettura dello stesso tra l'altro risulta quanto segue.

**(A)**

- Nella prima vendita signori ..... Cencini vendono ad ..... che acquista l'usufrutto delle seguenti unità immobiliari:
- appartamento posto al secondo piano del fabbricato alla frazione Pozzo Nuovo 6/g, composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio, costituiscono pertinenza dell'appartamento:
- una rimessa ed un locale ad uso magazzino posti al piano terra dello stesso edificio;
- una soffitta al piano terzo;



*- una striscia di terreno posta nel retro del fabbricato sul quale insiste un annesso costituito da un deposito in struttura prefabbricata e da una porzione di tettoia.*

*Il tutto così censito al N.C.E.U. fg. 43 p.lla 655 sub. 9 e p.lla 782, fg.43 p.lla 655 sub.3, fg. 43 p.lla 655 sub.10 e p.lla 790.*

**(B)**

*Nelle disposizioni comuni è riportato che “le vendite comprendono tutti i connessi diritti, accessori e pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti a comune dell’edificio, così come determinate dall’art. 1117 del codice civile e dai sopra citati atti di provenienza.*

*In particolare, tenuto conto di quanto previsto dai titoli di provenienza, ciascuna vendita comprende una quota proporzionale in ordine al locale caldaia al piano terra ed in ordine alla corte di pertinenza dell’edificio, il diritto di presa d’acqua dal pozzo artesiano sito nell’area mappale 653 nonché al diritto di transito nell’area stessa.*

**(C)**

Effettuati i sopralluoghi ho accertato che la corte di pertinenza distinta dalla p.lla 655 è indispensabile per l’accesso al fabbricato, la stessa è in carico solo a “partita 1” ovvero come Ente Urbano e non è stata inserita nel pignoramento, così come non sono stati inseriti nel pignoramento il diritto di attingimento acqua al pozzo ricadente nella p.lla 653, ed al diritto di transito sull’area stessa p.lla 653 ora 830.

In sostanza, la prima problematica è **relativa all’estensione del pignoramento sia alla quota proporzionale di proprietà (non indicata**

**nell'atto di provenienza) alla corte a comune distinta al catasto del comune di Castiglion Fiorentino nel fg. 43 p.lla 655, sia il diritto di presa d'acqua sul pozzo insistente nella p.lla 830 (ex 653 parte), sia al diritto di transito nell'area distinta dalla p.lla 653 e 830 (ex p.lla 653), e sia alle parti comuni dell'edificio che al momento non hanno propria rappresentazione catastale.**

**Detti subalterni sono indispensabili per l'accesso al fabbricato.**

**Seconda problematica.**

La seconda problematica è relativa alla mancata rappresentazione catastale delle parti a comune ovvero:

- **della centrale termica a comune tra gli appartamenti**, riportata solamente nelle planimetrie, senza specifico subalterno;
- **del vano scale a comune tra gli appartamenti**, riportato solamente nelle planimetrie, senza specifico subalterno;
- **della corte a comune esterna che ha rappresentazione solamente come ente urbano a partita 1**, senza aver specifico subalterno al catasto fabbricati.

**Terza problematica.**

**La terza problematica è relativa alla mancata/non corretta rappresentazione grafica dei beni oggetto, che dovranno essere oggetto di aggiornamento catastale e precisamente:**

- 1)** con riferimento all'annesso in corpo separato ricadente nelle p.lle 790 e 782, lo stesso è unito nel censuario con l'appartamento per la p.lla 782 e con il magazzino per la p.lla 790, ma non ha la rappresentazione grafica, per cui



dovrà essere redatta planimetria specifica in quanto trattasi di annesso con accesso esterno all'appartamento;

**-2)** con riferimento all'autorimessa distinta dal subalterno 3 della p.lla 655, la stessa è rappresentata nel censuario, ma non ha planimetria catastale propria, per cui dovrà essere redatta planimetria propria;

**-3)** con riferimento al magazzino distinto dal sub. 10 della p.lla 655 al suo interno sono state apportate delle modifiche interne con creazione di un bagno che influisce nella determinazione della rendita e pertanto devono essere raffigurate in planimetria;

**-4)** con riferimento all'appartamento, distinto dal sub. 9 della p.lla 655, all'interno dello stesso sono state apportate delle modifiche che influiscono nella determinazione della rendita, inoltre nella planimetria agli atti sono compresi l'autorimessa, il locale centrale termica, e pertanto dovrà essere redatta nuova planimetria,

**-5)** con riferimento alle parti a comune ovvero corte esterna, locale centrale termica e vano scale dovrà essere redatto elaborato planimetrico per suddivisione in subalterni.

### **(1.6)**

#### **Comunicazione di incompletezza e relativa richiesta di autorizzazione per la redazione degli aggiornamenti catastali**

In funzione di tutto quanto sopra riportato si è proceduto:

#### **(1.6.a)**

Alla segnalazione di incompletezza con necessità di estendere il pignoramento anche alle seguenti unità negoziali:



- alla corte a comune distinta al catasto del comune di Castiglion Fiorentino nel fg. 43 p.lla 655;
- al diritto di presa d'acqua sul pozzo insistente nella p.lla 830 (ex 653 parte);
- al diritto di transito nell'area distinta dalla p.lla 653 e 830 ex p.lla 653;
- alle parti a comune dell'edificio, p.lla 655 ovvero centrale termica e vano scala che al momento non hanno propria rappresentazione al catasto fabbricati, con denuncia di accatastamento da effettuare.

**Detti subalterni sono indispensabili per l'accesso ed utilizzo del fabbricato.**

**(1.6.b.)**

- alla richiesta di autorizzazione a procedere alle denunce di variazione catastale per i necessari aggiornamenti relativamente a tutte le unità oggetto del presente procedimento.

**(1.6.c.)**

**Comunicazione di incompletezza**

In funzione di tutto quanto sopra riportato si proceduto alla segnalazione di incompletezza.

La comunicazione di incompletezza depositata in data 8 Gennaio 2021 è unita alla presente come **Allegato 1/c**, in cui è state messe in evidenza la necessità di estendere il pignoramento:

- alla corte a comune distinta al catasto del comune di Castiglion Fiorentino nel fg. 43 p.lla 655 pro quota senza indicazione della stessa nell'atto di provenienza;

- al diritto di presa d'acqua sul pozzo insistente nella p.lla 830 (ex 653 parte);

- al diritto di transito nell'area distinta dalla p.lla 653 e 830 ex p.lla 653;

- alle parti a comune dell'edificio, p.lla 655 ovvero centrale termica e vano scala che al momento non hanno propria rappresentazione al catasto fabbricati, con denuncia di accatastamento da effettuare.

Sempre nella solita comunicazione è stata richiesta autorizzazione per la redazione degli aggiornamenti catastali.

**Copia della segnalazione di detta comunicazione è unita alla presente come Allegato 1/c.**

**Il Giudice per l'Esecuzione in merito a detta richiesta ha emesso ordinanza in data 17 Gennaio 2021 nella quale ha disposto che:**

- 1) il creditore procedente integri la relazione notarile ed estenda il pignoramento,
- 2) invita l'esperto a riformulare preventivo spese per gli aggiornamenti catastali, trattandosi di opera non ricompresa nell'incarico, ed in data 20 Gennaio 2021 l'esperto ha provveduto ad inviare nuovo preventivo di spesa, il giudice in data 31/01/2021 ha disposto che il creditore procedente riferisca sulla disponibilità a costituire tale fondo spese per l'esecuzione di quanto richiesto dal perito.

Le sopra citate ordinanze sono unite alla presente come allegato 1/d doc.1, e doc.2.

**In funzione di quanto sopra riportato, vista la data di scadenza della consegna della perizia alle parti, considerato che è importante far**



conoscere dettagliatamente alla parte procedente la difficoltà relativa alla rappresentazione catastale e la necessità dell'aggiornamento, in quanto senza lo stesso non potrebbe essere esteso correttamente il pignoramento, si procede all'invio della perizia.

Pertanto se la parte procedente, nel termine dei quindici giorni previsti per le osservazioni, deciderà di procedere agli aggiornamenti catastali, si procederà alla richiesta di proroga al Giudice, ed alla successiva redazione degli aggiornamenti, in caso contrario si procederà al deposito della perizia.

#### 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'ultimo immobile pignorato.

#### Risposta quesito numero 2

Non essendo state depositate agli atti le planimetrie catastali, le certificazioni catastali attuali e l'estratto di mappa catastale, con riferimento a ciascuna unità ho provveduto ad acquisirle e precisamente.

- Unità Negoziale 1 Con riferimento alle tre unità immobiliari facenti parte della unità negoziale, ho provveduto ad acquisire:

a) l'estratto di mappa scala 1:2000, la certificazione catastale attuale, le planimetrie urbane catastali, mentre non risulta presente l'elaborato grafico in scala 1:500, detta documentazione è unita alla presente come **Allegato 2**;



**-a1)** planimetrie inerenti l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino ovvero:

- per quanto riguarda le unità immobiliari ricadenti nella particella 655 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 264 del 28 Novembre 1990, copia della planimetria è unita alla presente come **Allegato 2/a doc. 1;**

- per quanto riguarda l'annesso in corpo separato ricadente nella p.lla 790 elaborati uniti alla domanda di Condono Edilizio ai sensi L.47/85 protocollo 12262/1985 in cui vi sono solo i prospetti uniti alla presente come **Allegato 2/a doc.2;**

**b)** con riferimento alla seconda parte **del quesito**, relativa alla richiesta di acquisizione, di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, dell'ultimo immobile pignorato, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- copia atto **di compravendita** notaio ..... rep. 30991 del 31 Dicembre 1998, in forza del quale pervenivano al signor ..... infra maggior consistenza i beni oggetto del presente procedimento.

Copia di detto atto è unito alla presente come **Allegato 3**, dalla lettura dello stesso tra l'altro risulta che:

*“in particolare, tenuto conto di quanto previsto dai titoli di provenienza, ciascuna vendita comprende una quota proporzionale in ordine al locale caldaia al piano terra ed in ordine alla corte di pertinenza dell'intero edificio, il diritto di presa d'acqua dal pozzo artesianesimo sito nell'area mappale 653, nonché il diritto di transito nell'area stessa”.*

Effettuati i sopralluoghi ho accertato che la corte di pertinenza distinta dalla



p.lla 655 è indispensabile per l'accesso al fabbricato, la stessa è in carico solo a partita 1 ovvero come ente urbano, e non è stata inserita nel pignoramento, così come non sono stati inseriti nel pignoramento il diritto di attingimento acqua al pozzo ricadente nella p.lla 653, ed al diritto di transito sull'area stessa p.lla 653 ora 830.

**In sostanza la prima problematica è relativa all'estensione del pignoramento sia alla quota proporzionale di proprietà (non indicata nell'atto di provenienza) alla corte a comune distinta al catasto del comune di Castiglion Fiorentino nel fg. 43 p.lla 655, sia il diritto di presa d' acqua d'acqua sul pozzo insistente nella p.lla 830 (ex 653 parte), sia al diritto di transito nell'area distinta dalla p.lla 653 e 830 ex p.lla 653, e sia alle parti comuni dell'edificio che al momento non hanno propria rappresentazione catastale.**

**Detti subalterni sono indispensabili per l'accesso al fabbricato.**

**Seconda problematica.**

**La seconda problematica è relativa alla mancata rappresentazione catastale delle parti a comune ovvero:**

- della centrale termica a comune tra gli appartamenti, riportata solamente nelle planimetrie, senza specifico subalterno;**
- del vano scale a comune tra gli appartamenti, riportato solamente nelle planimetrie, senza specifico subalterno;**
- della corte a comune esterna che ha rappresentazione solamente come ente urbano a partita 1, senza aver specifico subalterno al catasto fabbricati.**



**Terza problematica.**

**La terza problematica è relativa alla mancata/non corretta rappresentazione grafica dei beni oggetto, che dovranno essere oggetto di aggiornamento catastale e precisamente:**

**-1)** con riferimento all'annesso in corpo separato ricadente nelle p.lle 790 e 782, lo stesso è unito nel censuario con l'appartamento per la p.lla 782 e con il magazzino per la p.lla 790, ma non ha la rappresentazione grafica, per cui dovrà essere redatta planimetria specifica in quanto trattasi di annesso con accesso esterno all'appartamento;

**-2)** con riferimento all'autorimessa distinta dal subalterno 3 della p.lla 655, la stessa è rappresentata nel censuario, ma non ha planimetria catastale propria, per cui dovrà essere redatta planimetria propria;

**-3)** con riferimento al magazzino distinto dal sub. 10 della p.lla 655 al suo interno sono state apportate delle modifiche interne con creazione di un bagno che influisce nella determinazione della rendita e pertanto devono essere raffigurate in planimetria;

**-4)** con riferimento all'appartamento, distinto dal sub. 9 della p.lla 655, all'interno dello stesso sono state apportate delle modifiche che influiscono nella determinazione della rendita, inoltre nella planimetria agli atti sono compresi l'autorimessa, il locale centrale termica, e pertanto dovrà essere redatta nuova planimetria,

**-5)** con riferimento alle parti a comune ovvero corte esterna, locale centrale termica e vano scale dovrà essere redatto elaborato planimetrico per suddivisione in subalterni.



In funzione di tutto quanto sopra riportato il trasferimento dovrà comprendere la quota proporzionale di detti subalterni, o quanto meno delle parti scoperte indispensabili sia all'accesso all'edificio che all'annesso in corpo separato, ed occorrerà che la parte procedente valuti di estendere o no il pignoramento anche a detti beni, oltre al diritto di attingimento acqua dal pozzo.

Faccio presente che l'accesso all'appartamento avviene esclusivamente dal resede circostante l'edificio.

### **QUESITO N° 3**

**Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Risposta quesito n. 3**

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che:

**a)** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è unito alla presente nella scheda predisposta come **Allegato 4, in cui sono riportate le seguenti**



**note;**

1) Nota di Trascrizione del 24 Febbraio 2020, al numero di formalità n.2051 in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Arezzo a favore della **“Banca di Anghiari e Stia Credito cooperativo società cooperativa”** con sede in Anghiari.

2) Nota di iscrizione del 14 Aprile 2020, al numero di registro particolare 553, relativa alla Ipoteca Giudiziale a garanzia della somma capitale per euro 23.982,75 e totale di € 32.000,00 a favore di ..... con sede in Firenze derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Firenze in data 28 Marzo 2013 rep. 1914/2013.

3) Nota di iscrizione del 02 Maggio 2013 al numero di registro particolare 688, relativa alla Ipoteca Giudiziale a garanzia della somma capitale per euro 129.688,43 e totale di € 150.000,00 a favore di ..... di Siena s.p.a. con sede in Siena derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Arezzo in data 24 Aprile 2013 rep. 849 .

4) Nota di iscrizione del 17 Dicembre 2012 al numero di registro particolare 211, relativa alla Ipoteca Giudiziale a garanzia della somma capitale per euro 25.000,00 e totale di € 32.000,00 a favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Anghiari derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Arezzo in data 06 Dicembre 2012.

**b)** dalla documentazione prodotta, non risultano trascrizioni relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni,

**c)** i fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **gli immobili facenti parte dell'unità negoziale** censiti al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino nel fg. 43 dalla p.lle 655,



782 e 790 ricadono in zona definita “TRO”, normate dall’art. 40 di R.U.,  
l’estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5**, per quanto  
concerne vincoli di natura paesaggistica l’edificio non ricade all’interno di  
zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il tutto come risulta dalla  
cartografia di P.I.T unita alla presente come **Allegato 5/a**;

**d)** dalla documentazione prodotta e dalla visione dell’atto di provenienza e  
dalle informazioni assunte dal proprietario non risulta costituito  
condominio;

**e)** dalla documentazione prodotta ed acquisita come dai sopralluoghi  
effettuati, risulta che l’unità immobiliare è abitata dal nucleo familiare del  
signor ..... e del coniuge ..... nuda proprietaria;

**f)** dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risultano  
esistenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, in quanto il  
signor ..... risulta essere coniugato con la signora .....

**g)** con riferimento ad altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso,  
abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), risulta che;

- non sussistono;

**h)** con riferimento all’esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici,  
alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; dall’esame della  
documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l’immobile risulta non ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

#### **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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

#### **Risposta quesito numero 4**

**Con riferimento** all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti non risulta costituito condominio.

**Con riferimento** all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che:

- risultano a comune a più unità immobiliari le parti scoperte del lotto adibite a viabilità accesso, camminamenti e verde, ovvero i beni comuni su cui l'immobile ha diritto, che avranno certamente bisogno di manutenzione straordinaria ed ordinaria e spese per l'uso vedi energia elettrica e pulizia, per un importo stimato di euro 500,00 annue.

**Con riferimento** ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che:

- non sono presenti in quanto non vi è condominio.

**Con riferimento** a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che:

- non sono presenti in quanto non vi è condominio.



**Con riferimento** ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie non risultano trascrizioni in merito.

**Con riferimento allo stato dei luoghi**, occorre fare presente che come risulta dalla documentazione fotografica i beni si trovano in buone condizioni.

#### **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 pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcune dei suddetti titoli.

#### **Risposta quesito numero 5**

Esaminata la documentazione in atti, non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come risulta anche dall'atto di provenienza unito alla presente come **Allegato 3**.

#### **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 di causa 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 o 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;

**Risposta quesito numero 6**

In risposta alla prima parte del quesito, come già verificato e riportato in risposta al quesito numero 3 si può asserire che:

- visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte;
- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto il signor ..... è coniugato con la signora .....
- non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso.

**3)** Nota di iscrizione del 02 Maggio 2013 al numero di registro particolare 688, relativa alla Ipoteca Giudiziale a garanzia della somma capitale per euro 129.688,43 e totale di € 150.000,00 a favore di Banca Monte dei Paschi



di Siena s.p.a. con sede in Siena derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Arezzo in data 24 Aprile 2013 rep. 849.

4) Nota di iscrizione del 17 Dicembre 2012 al numero di registro particolare 211, relativa alla Ipoteca Giudiziale a garanzia della somma capitale per euro 25.000,00 e totale di € 32.000,00 a favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Anghiari derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Arezzo in data 06 Dicembre 2012.

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazione che sono i seguenti:

a) costo per la presentazione della nota di cancellazione della trascrizione relative all'atto di pignoramento, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 300,00.

b) costo per la cancellazione delle ipoteche giudiziale euro 1.050,00 circa.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 1.350,00 salvo verifica.

Come verificato ai punti successivi appaiono presenti difformità urbanistiche, e catastali, i cui costi sono indicati in perizia e precisamente:

- per quanto riguarda gli aggiornamenti catastali, il costo per la loro regolarizzazione è stato indicato nella comunicazione al Giudice del 20 Gennaio 2021 ed è pari ad euro 3.500,00 circa;

- per quanto riguarda la sanatoria edilizia, ovvero per l'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, il costo è di circa euro 10.000,00 di cui euro 7.000,00 per diritti comunali, genio civile ed adeguamenti, ed euro 3.000,00 circa per spese tecniche.

### 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; 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: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare **di beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.

#### **Risposta quesito numero 7**

Il presente procedimento di pignoramento tratta un appartamento con unita autorimessa, magazzino annesso in corpo separato, parti a comune e resede facente parte dell'edificio a plurifamiliare posto nel comune di Castiglion Fiorentino, località Pozzo Nuovo ai civici 6/d, 6/g e 6.

La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata con riferimento ad ogni singolo cespite, supportata sia dalla documentazione catastale, unita come **Allegato 2**, e sia dalla documentazione fotografica **Allegato 6**, sia dalle nuove planimetrie da me redatte in funzione dei rilievi metrici effettuati, con misure a campione delle unità immobiliari, le planimetrie relative sia all'appartamento che all'autorimessa, che ai locali di deposito con la tabella riepilogativa delle superfici commerciali sono unite alla presente come allegato **6/b, 6/c e 6/d**.



Inoltre nella descrizione dei cespiti verranno trattate anche le parti a comune non comprese nel pignoramento.

Si fa presente inoltre che l'annesso ricadente sulle p.lle 782 e 790 è inserito nel censuario dei sub 9 e 10 della p.lla 655, ma non ha rappresentazione grafica planimetrica catastale, considerato che dovrà averne si è provveduto a redigerne planimetria suddivisa per particella, e con il relativo calcolo della superficie eseguito separatamente come porzione dei cespiti.

### Descrizione dei cespiti

#### **CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Castiglion**

**Fiorentino fg. 43 p.lla 655 sub. 9 con graffata la p.lla 782.** Considerato che la redazione dell'aggiornamento catastale al momento non è stato autorizzato, per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale di procederà a suddividerlo in tre parti, ovvero la prima parte relativa all'appartamento e soffitta, la seconda relativa alle porzioni di aree a comune ovvero vano scale, locale a comune adibito ad ex centrale termica ed area scoperta a comune, la terza relativa alla porzione di annesso in corpo separato.

Trattasi di appartamento per civile abitazione, con accesso da scala interna, inserito in un edificio plurifamiliare composto da quattro appartamenti, l'unità in oggetto si sviluppa al piano secondo con unita soffitta a piano terzo, posto in Castiglion Fiorentino località Pozzo Nuovo, al civico 6/G per l'appartamento, il tutto corredato da parti a comune e da porzione di annesso in corpo separato, con accesso in forza di diritto di transito da altra proprietà, distinta dalle p.lle 653 e 830.



L'unità immobiliare per la parte abitativa si dispone su di un unico livello a piano secondo, ed è quella in destra per chi osserva l'edificio da via di Pozzo Nuovo.

Al piano secondo con accesso in destra per chi percorre la scala interna si compone di ingresso, soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno tre camere bagno, due terrazze poste nel fronte ed una nel retro. A piano terzo l'unità è corredata di un locale ad uso soffitta. A piano terra si compone di locale ad ex uso caldaia, che appare tenuto in uso da altro soggetto, da atrio e vano scale, resede circostante l'edificio ed in corpo separato è posizionato un annesso.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante mista, parte in muratura di laterizio, parte in muratura di bozze di tufo, parte in cemento armato, solai in latero cemento, pareti esterne con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate, portoncino di ingresso condominiale in alluminio ,infissi parte in legno, parte in ferro e parte in alluminio, per l'appartamento dotati di serranda avvolgibile, gronda con travi in cemento smensolati e tavelloni, struttura di copertura in con travi varesi in cemento e tavelloni, manto di copertura in marsigliesi dotato di canali di gronda e pluviali, la scala interna è in cemento armato con scalini rivestiti in marmo di trani, dotata di ringhiera.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto ed ha diritto di attingimento a pozzo privato è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

A piano terra l'unità immobiliare è corredata da locale a comune adibito ad



ex centrale avente porta di accesso in ferro, pavimento in piastrelle di grès dotato di impianto elettrico, il manufatto in corpo separato è con struttura in cemento precompresso prefabbricato, struttura di copertura con tralicci in ferro e sovrastante manto in lastre di cemento.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a piano secondo i locali sono pavimentati con piastrelle in monocottura, il bagno e l'angolo cucina sono rivestiti in ceramica, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico autonomo con caldaia a metano posta nel locale soffitta, elementi radianti in alluminio, finestre in alluminio con vetro camera, porte interne in legno massello, portoncino di ingresso in legno massello, sanitari in vitreus china.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,90.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Castiglion Fiorentino, si colloca nelle vicinanze della stazione ferroviaria del capoluogo.

L'unità immobiliare confina con: parti a

comune, ..... strada comunale salvo se  
altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada comunale di Pozzo nuovo, per poi percorrere l'area scoperta della p.lla 655, e l'accesso all'annesso in corpo separato a piano terra avviene tramite diritto di transito sulla p.lla 653 in carico catastalmente ai

signori ..... e



..... e sulla p.lla 830 già 653 in carico catastalmente

a .....a.

Tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio hanno diritto al locale ex centrale termica a piano terra (che non ha rappresentazione catastale propria) al vano scale (che non ha rappresentazione catastale propria) al resede circostante che al catasto fabbricati non ha rappresentazione propria ma è censito a p.ta 1.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, dalle planimetrie del cespite 1 suddiviso nelle porzioni **a**, **b** e **c** vedi **Allegato 6/b**, in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

Il calcolo della superficie commerciale riferita al cespite 1, è suddivisa in tre porzioni, quella denominata **“a”** è relativa all'appartamento con unita soffitta, quella denominata **“b”** è relativa alle parti a comune, quella denominata **“c”** è relativa all'annesso in corpo separato.

#### **Superficie commerciale cespite 1 porzione a.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il



25% delle terrazze, il 100% della scala interna, il 25% della scala esterna, il 45% del deposito, il 5% del resede, e la quota parte del vano scala, il 35% delle soffitte, ove queste categorie di superfici siano presenti.

La superficie dei locali abitabili ora con altezza inferiore a metri 2,95 verrà computata per intero, in quanto nel valore unitario sarà effettuato un deprezzamento per le eventuali opere di ripristino.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 102,20
Il 35% delle soffitte è pari a	mq. 16,46
Il 25% delle terrazze è pari a	mq. 2,89
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq. 11,87</u>
Sommano	mq. 133,42

**La sup. commerciale della porzione "a" del cespite è di mq. 133,42.**

Superficie commerciale cespite 1 porzione b.

Il 30% del locale ex centrale termica è pari a	mq. 2,72
Il 25% del vano scale è pari a	mq. 3,69
Il 10% dell'incidenza delle murature è pari a	mq. 0,64
Il 5% del resede è pari a	<u>mq. 29,21</u>
Sommano	mq. 36,26

Essendo l'edificio composto da quattro appartamenti, e non essendo indicata esattamente la quota di comproprietà, di detta superficie ne verrà considerato il 25% pari ad ¼.

**La sup. commerciale della porzione "b" del cespite è data da 36,26:4 pari mq. 9,06.**

Superficie commerciale cespite 1 porzione c.



Il 45% della sup del deposito pari a mq. 4,87

Il 10% dell'incidenza delle murature è pari a mq. 0,49

Il 5% del resede è pari a mq. 2,23

Sommano mq. 7,59

**La sup. commerciale della porzione "c" del cespite è data di 7,59 mq.**

La superficie commerciale totale del cespite 1 è data dalla seguente sommatoria :

Sup. porz. "a" mq. 133,42 + sup. porz. "b" mq.9,06 + sup. porz. "c" mq. 7,59 = **mq. 150,07.**

**La superficie commerciale del cespite 1 è di mq. 150,07.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglione Fiorentino: **Foglio 43 Particella 655, sub. 9** con graffata la p.lla **782** appartamento, categoria A/3 Classe 2 vani 6,5, sup. catastale 134, rendita euro 369,27, località Pozzo Nuovo n. 6/g piano primo 2 e 3, in carico a ..... nato a Crotone il ..... usufrutto per 1000/1000 c.f. ...., e ..... nata a Crotone il 23 Luglio 1957 C.F. .... nuda proprietaria per l'intero. **Detta unità dovrà essere soggetta ad aggiornamenti catastali così come indicato nella segnalazione inviata al Giudice per l'Esecuzione.**

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare del signor ..... da oltre 20 anni.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla



certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ricadenti nell'area scoperta e coperta dell'edificio, ovvero resede, locale ex caldaia, vano scale, ed ha diritto di transito sulle p.lla 830 e 653 e di presa d'acqua sul pozzo esistente nella p.lla 653, così come riportato nel titolo di provenienza unito alla presente come **Allegato 3**.

**CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Castiglion**

**Fiorentino fg. 43 p.lla 655 sub. 3** trattasi di locale ad uso autorimessa posto a piano terra al civico 6 dell'edificio sito in loc. Pozzo Nuovo.

Le caratteristiche dell'edificio sono state riportate in descrizione del cespite n.1.

Per quanto concerne le caratteristiche interne l'unità è dotata di porta in ferro e vetro, pavimento con piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, il locale è collegato con porta interna al locale di cui al successivo cespite 3, di fatto è attrezzata come taverna, l'unità è dotata di impianto elettrico, ed allacciamento idrico alla fognatura.

L'altezza interna di detto locale come riportato nelle planimetrie è di circa metri 2,05.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, .....

Rossi ..... strada comunale salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada comunale di Pozzo nuovo, per poi percorrere l'area scoperta della p.lla 655, e l'accesso all'annesso in corpo separato a piano terra avviene tramite diritto di transito sulla p.lla 653 in carico catastalmente ai signori ..... e



....., e sulla p.lla 830 già 653 in carico catastalmente

a .....

Tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio hanno diritto al locale ex centrale termica a piano terra (che non ha rappresentazione catastale propria) al vano scale (che non ha rappresentazione catastale proprie) al resede circostante che al catasto fabbricati non ha rappresentazione propria ma è censito a p.ta 1.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, dalle planimetrie del cespite 2 vedi **allegato 6/c**, in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali.

**Con riferimento allo stato dei luoghi**, occorre fare presente che detta unità al momento è tenuta in uso dal nucleo familiare del signor .....

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 45 %, della superficie, ed il 10% dell'incidenza delle murature.

Il 45% della superficie della rimessa è pari a mq. 6,30

Il 10% incidenza murature è pari a mq. 0,63

Sommano mq. 6,93

**La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 6,93.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino: **Foglio 43 Particella 655, sub. 3** autorimessa, categoria C/6



Classe 3 mq. 14, località Pozzo Nuovo n. 6 piano terra, in carico a ..... nato ..... usufrutto per 1000/1000 c.f. ...., e ..... nata a ..... C.F. .... nuda proprietaria per l'intero. **Detta unità dovrà essere soggetta ad aggiornamenti catastali così come indicato nella segnalazione inviata al Giudice per l'Esecuzione, in quanto mancante di planimetria.**

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ricadenti nell'area scoperta e coperta dell'edificio, ovvero resede, locale ex caldaia, vano scale, ed ha diritto di transito sulle p.lla 830 e 653 e di presa d'acqua sul pozzo esistente nella p.lla 653, così come riportato nel titolo di provenienza unito alla presente come **Allegato 3.**

**CESPITE N. 3, catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 43 p.lla 655 sub. 10** con unita la p.lla 790 trattasi di due locali ad uso deposito il primo posto nel corpo principale dell'edificio al n. 6/d sito in loc. Pozzo Nuovo, il secondo in corpo separato ed è una porzione del manufatto facente parte del cespite n. 1.

Le caratteristiche dell'edificio principale e dell'annesso in corpo separato sono state riportate in descrizione del cespite n.1.

Per quanto concerne le caratteristiche interne l'unità è dotata di porta in ferro e vetro, pavimento con piastrelle di monocottura, pareti intonacate e

tinteggiate, il locale è collegato con porta interna al locale di cui al precedente cespite 2, al suo interno è presente un locale ad uso bagno, di fatto è attrezzata come taverna, l'unità è dotata di impianto elettrico, ed allacciamento idrico alla fognatura.

L'altezza interna di detto locale come riportato nelle planimetrie è di circa metri 2,80.

L'unità immobiliare confina con: parti a

comune, ..... strada comunale salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada comunale di Pozzo nuovo, per poi percorrere l'area scoperta della p.lla 655, e l'accesso all'annesso in corpo separato a piano terra avviene tramite diritto di transito sulla p.lla 653 in carico catastalmente ai signori ..... e sulla p.lla 830 già 653 in carico catastalmente a .....

Tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio hanno diritto al locale ex centrale termica a piano terra (che non ha rappresentazione catastale propria) al vano scale (che non ha rappresentazione catastale propria) al resede circostante che al catasto fabbricati non ha rappresentazione propria ma è censito a p.ta 1.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come



**Allegato 6**, dalle planimetrie del cespite 3 vedi **Allegato 6/d**, in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali.

**Con riferimento allo stato dei luoghi**, occorre fare presente che detta unità al momento è tenuta in uso dal nucleo familiare del signor .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Calcolo superficie commerciale del cespite**

Il calcolo della superficie commerciale riferita al cespite 3, è suddivisa in due porzioni, quella denominata **“a”** è relativa ai locali principali posti nel corpo principale, e quella denominata **“b”** è relativa all’annesso in corpo separato.

**Superficie commerciale cespite 3 porzione a.**

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 100 %, della superficie, ed il 10% dell’incidenza delle murature.

Il 100% della superficie dei locali è pari a mq. 31,18

Il 10% incidenza murature è pari a mq. 3,12

Sommano mq. 34,30

**La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 34,30.**

**Superficie commerciale cespite 3 porzione b.**

Il 45% della sup del deposito pari a mq. 6,68

Il 10% dell’incidenza delle murature è pari a mq. 0,68

Il 5% del resede è pari a mq. 0,91

Sommano mq. 8,27

**La sup. commerciale della porzione “b” del cespite è di 8,27 mq.**

La superficie commerciale totale del cespite 3 è data dalla seguente sommatoria: Sup. porz. “a” mq. 34,30 +sup. porz. ”b” mq.8,27 = **mq. 42,57.**

**La superficie commerciale del cespite 3 è di mq. 42,71.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino: **Foglio 43 Particella 655, sub. 10** con graffata la p.lla **790** magazzino, categoria C/2 Classe 3 mq. 32, sup. catastale 35, rendita euro 135,52, località Pozzo Nuovo n. 6/d piano terra, in carico a ..... nato a ..... usufrutto per 1000/1000 c.f. ...., e ..... nata a .....C.F. .... nuda

proprietaria per l'intero. **Detta unità dovrà essere soggetta ad aggiornamenti catastali così come indicato nella segnalazione inviata al Giudice per l'Esecuzione.**

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare del signor ..... da oltre 20 anni.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ricadenti nell'area scoperta e coperta dell'edificio, ovvero resede, locale ex caldaia, vano scale, ed ha diritto di transito sulle p.lla 830 e 653 e di presa d'acqua sul pozzo esistente nella p.lla 653, così come riportato nel titolo di provenienza unito alla presente come **Allegato 3.**

**QUESITO N° 8**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

### **Risposta quesito numero 8**

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta quanto di seguito riportato.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali, ricordando che il pignoramento deve essere esteso per la quota di comproprietà non specificata nell'atto di provenienza alle parti a comune della p.lla 655 sia interne che esterne, al diritto di transito e presa d'acqua sulle p.lle 653 e 803 tutte del fg. 43 di Castiglion Fiorentino.

### **QUESITO N° 9**

**Proceda**, previa segnalazione al creditore precedente 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.

### **Risposta quesito numero 9**

Avendo verificato che la situazione catastale non corrisponde a quella reale,



e che alcune porzioni dei beni non sono state correttamente denunciate in catasto, sia per quanto riguarda l'appartamento, sia l'autorimessa, sia le parti a comune e sia l'annesso in corpo separato, è stata inviata segnalazione al Giudice con il relativo preventivo, di necessità di nuova denuncia di accatastamento, ma al momento non è giunta comunicazione in merito. Le operazioni di aggiornamento catastale per i ben oggetto del presente procedimento non sono state eseguite per le seguenti motivazioni:

- a) al momento è giunta comunicazione dal Giudice che rimanda la decisione in merito alla parte procedente, ricordando **che per un corretto trasferimento ed una corretta trascrizione**, le nuove denunce sono necessarie. Resto in attesa ed a disposizione delle decisioni di parte procedente.

I costi indicativi per gli aggiornamenti catastali di queste unità immobiliari sono di circa euro 3.500,00, così come indicato nel preventivo.

#### **QUESITO N° 10**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

#### **Risposta quesito numero 10.**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati, ed il resede circostante ha una superficie inferiore a mq. 5.000.

I fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **gli immobili facenti parte dell'unità negoziale** censiti al catasto



fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino nel fg. 43 dalla p.lle 655, 782 e 790 ricadono in zona definita “TRO”, normate dall’art. 40 di R.U., l’estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5**, per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l’edificio non ricade all’interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente come **Allegato n. 5/a**;

**QUESITO N° 11**

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 40, comma 6 della Legge 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 se il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

**Risposta quesito numero 11**

Esaminato l’atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso il Comune di Castiglion Fiorentino risulta quanto di seguito.  
L’edificio principale su cui ricadono le unità immobiliari è stato realizzato



in forza della concessione edilizia n. 26 del 1/Marzo/1967, stralcio di elaborati è unito alla presente come **Allegato 7**, a cui è seguita concessione edilizia in sanatoria ai sensi art. 13 L.47/85 n.264/1990, stralcio degli elaborati è unito alla presente come **Allegato 7/a**. L'annesso in corpo separato è stato edificato in assenza di concessione edilizia, e pertanto è stato oggetto di domanda di sanatoria edilizia ai sensi L.47/85 con pratica protocollo 12262/1985 ancora da definire, stralcio degli elaborati è unito alla presente come **Allegato 7/b**.

Non è stata reperita traccia della presenza del certificato di abitabilità.

Eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta quanto di seguito:

- gli immobili non risultano conformi alla normativa urbanistica, in quanto sono state eseguite opere interne sia per l'appartamento che i locali accessori a paino terra.

Le modalità di sanatoria sono la presentazione di attestazioni di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, con adempimenti anche per il titolo IV della L.R.65/2014 ovvero verifica o adeguamento sismico. Il costo per le sanzioni comunali viene indicato in maniera di massima, in quanto il comune ed il genio civile si esprimono in merito solo dopo la presentazione della pratica. Si indicano i costi per la sanatoria in 5.000,00 per i diritti comunali e del genio civile, in circa 3.000 per spese tecniche ed in circa 2.000,00 per eventuali adeguamenti, pe un totale di circa euro 10.000.

Inoltre una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria, si dovrà



procedere agli aggiornamenti catastali, con un costo di euro 3.500,00 già indicato.

### **QUESITO N°12**

**Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della 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 è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza 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'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.

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 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.

### **Risposta quesito numero 12**

Eseguiti i dovuti sopralluoghi assunte le certificazioni presso l'anagrafe di Castiglion Fiorentino ho verificato quanto di seguito.

Con riferimento al primo punto ho accertato che:

- gli immobili in oggetto al momento della perizia ed alla data del pignoramento sono ed erano in uso del signor ..... e dal suo nucleo familiare, come risulta dal certificato di residenza normale e storico, e dallo stato di famiglia uniti alla presente come **Allegato 8**;

Con riferimento al secondo punto ho accertato che:

- gli immobili non sono occupati da terzi

Con riferimento al terzo punto faccio presente che:

-non provvedo alla determinazione del giusto canone di locazione in quanto l'immobile non è locato

Con riferimento al quarto punto faccio presente che:

-non provvedo altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), in quanto gli immobili non sono occupati da terzi, ed i debitori esecutati non esercitano attività imprenditoriale presso gli immobili in oggetto.



Con riferimento al quinto punto faccio presente che:

- i beni non risultano essere di natura agricola.

### **QUESITO N° 13**

**Alleghi**, 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.

### **Risposta quesito numero 13**

In relazione al quesito, si fa presente che:

-acquisita la documentazione presso l'ufficio anagrafe del .....  
e ....., dalla visione del certificato anagrafico di  
stato civile risulta che il signor ..... è coniugato con la signora  
..... matrimonio contratto a ..... il 25/03/1992, come risulta  
dal certificato di stato civile , pertanto ho provveduto ad acquisire  
presso l'ufficio anagrafe del comune di ..... l'estratto dell'atto di  
matrimonio, unito alla presente come **Allegato 1/a**, dalla lettura del  
quale, si evince l'annotazione del 30 Settembre 1998, con la quale in  
forza dell'atto Notaio ..... del 08/09/1998 i coniugi hanno  
scelto il regime della separazione dei beni.

### **QUESITO N° 14**





in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati.

Mentre per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore, e questa è la casistica nella quale rientrano gli edifici in oggetto.

Per questi impianti se manca la documentazione è possibile farsi rilasciare, previo verifica tecnica, una dichiarazione di rispondenza (emessa ai sensi del D.M. 37/2008) che sostituisce in tutto quella di conformità, con un costo presumibile di euro 700,00 comprensive dei locali accessori e dell'appartamento.

#### **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 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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e 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.);

### **Risposta quesito numero 16**

Visti i beni oggetto della vendita, viste le relative destinazioni, viste le caratteristiche e le modalità di accesso di ciascun bene si procederà alla formazione **di un unico lotto**, che comprende l'intera quota del **diritto di usufrutto** spettante al signor ....., relativamente all'appartamento, all'autorimessa, ai magazzini accessori ed alla quota proporzionale delle parti a comune, facenti parte dell'immobile posto in Castiglion Fiorentino località Pozzo Nuovo ai civici 6, 6/g e 6/d.

Si fa presente che le parti a comune ovvero i beni comuni non censibili al momento della redazione della presente non erano compresi nel pignoramento, così come il diritto di passo e di attingimento acqua sulle p.lla 653 e 830 del fg. 43 di Castiglion Fiorentino, inoltre i beni non sono correttamente denunciati al catasto fabbricati e le parti a comune non hanno identificativo proprio.

### **LOTTO UNICO**

**Il lotto unico** è composto dall'appartamento, con unito accessorio, autorimessa, magazzino con unito accessorio, oltre i beni comuni non censibili di cui il signor ..... è usufruttuario in ragione delle rispettive quote di spettanza, e oltre i diritti di passo e attingimento acqua indicati nell'atto di provenienza il tutto facente parte dell'edificio posto in Castiglion Fiorentino località Pozzo Nuovo ai civici 6, 6/g e 6/d.



### Descrizione dei cespiti

**CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Castiglion**

**Fiorentino fg. 43 p.lla 655 sub. 9 con graffata la p.lla 782.** Considerato che la redazione dell'aggiornamento catastale al momento non è stato autorizzato, per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale di procederà a suddividerlo in tre parti, ovvero la prima parte relativa all'appartamento e soffitta, la seconda relativa alle porzioni di aree a comune ovvero vano scale, locale a comune adibito ad ex centrale termica ed area scoperta a comune, la terza relativa alla porzione di annesso in corpo separato.

Trattasi di appartamento per civile abitazione, con accesso da scala interna, inserito in un edificio plurifamiliare composto da quattro appartamenti, l'unità in oggetto si sviluppa al piano secondo con unita soffitta piano terzo, posto in Castiglion Fiorentino località Pozzo Nuovo, al civico 6/G per l'appartamento, il tutto corredato da parti a comune e da porzione di annesso in corpo separato, con accesso in forza di diritto di transito da altra proprietà, distinta dalle p.lle 653 e 830.

L'unità immobiliare per la parte abitativa si dispone su di un unico livello a piano secondo, ed è quella in destra per chi osserva l'edificio da via di Pozzo Nuovo.

Al piano secondo con accesso in destra per chi percorre la scala interna si compone di ingresso, soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno tre camere bagno, due terrazze poste nel fronte ed una nel retro. A piano terzo l'unità è corredata di un locale ad uso soffitta. A piano terra si compone di locale ad



ex uso caldaia, che appare tenuto in uso da altro soggetto, da atrio e vano scale, resede circostante l'edificio ed in corpo separato è posizionato un annesso.



Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante mista, parte in muratura di laterizio, parte in muratura di bozze di tufo, parte in cemento armato, solai in latero cemento, pareti esterne con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate, portoncino di ingresso condominiale in alluminio ,infissi parte in legno, parte in ferro e parte in alluminio , per l'appartamento dotati di serranda avvolgibile, gronda con travi in cemento smensolati e tavelloni, struttura di copertura in con travi varesi in cemento e tavelloni, manto di copertura in marsigliesi dotato di canali di gronda e pluviali, la scala interna è in cemento armato con scalini rivestiti in marmo di trani, dotata di ringhiera.



Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto ed ha diritto di attingimento a pozzo privato, è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze metano ed Enel.

A piano terra l'unità immobiliare è corredata da locale a comune adibito ad ex centrale avente porta di accesso in ferro, pavimento in piastrelle di grès dotato di impianto elettrico, il manufatto in corpo separato è con struttura in cemento precompresso prefabbricato, struttura di copertura con tralicci in ferro e sovrastante manto in lastre di cemento.



Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a piano secondo i locali sono pavimentati con piastrelle in monocottura , il bagno e l'angolo cucina sono rivestiti in ceramica, i locali sono intonacati



con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico autonomo con caldaia a metano posta nel locale soffitta, elementi radianti in alluminio, finestre in alluminio con vetro camera, porte interne in legno massello, portoncino di ingresso in legno massello, sanitari in vitreus china.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,90.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Castiglion Fiorentino, si colloca nelle vicinanze della stazione ferroviaria del capoluogo.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, .....  
strada comunale salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada comunale di Pozzo nuovo, per poi percorrere l'area scoperta della p.lla 655, e l'accesso all'annesso in corpo separato a piano terra avviene tramite diritto di transito sulla p.lla 653 in carico catastalmente ai signori ....., e sulla p.lla 830 già 653 in carico catastalmente a Corniciello Teresa.

Tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio hanno diritto al locale ex centrale termica a piano terra (che non ha rappresentazione catastale propria) al vano scale (che non ha rappresentazione catastale propria) al resede circostante che al catasto fabbricati non ha rappresentazione propria ma è censito a p.ta 1.



I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, dalle planimetrie del cespite 1 suddiviso nelle porzioni **a, b e c** vedi **Allegato 6/b**, in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

Il calcolo della superficie commerciale riferita al cespite 1, è suddivisa in tre porzioni, quella denominata **“a”** è relativa all'appartamento con unita soffitta, quella denominata **“b”** è relativa alle parti a comune, quella denominata **“c”** è relativa all'annesso in corpo separato.

#### **Superficie commerciale cespite 1 porzione a.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze, il 100% della scala interna, il 25% della scala esterna, il 45% del deposito, il 5% del resede, e la quota parte del vano scala, il 35% delle soffitte, ove queste categorie di superfici siano presenti.

La superficie dei locali abitabili ora con altezza inferiore a metri 2,95 verrà computata per intero, in quanto nel valore unitario sarà effettuato un deprezzamento per le eventuali opere di ripristino.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 102,20



Il 35% delle soffitte è pari a	mq.	16,46
Il 25% delle terrazze è pari a	mq.	2,89
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	<u>11,87</u>
	Sommano	mq. 133,42

**La sup. commerciale della porzione "a" del cespite è di mq. 133,42.**

**Superficie commerciale cespite 1 porzione b.**

Il 30% del locale ex centrale termica è pari a	mq.	2,72
Il 25% del vano scale è pari a	mq.	3,69
Il 10% dell'incidenza delle murature è pari a	mq.	0,64
Il 5% del resede è pari a	mq.	<u>29,21</u>
	Sommano	mq. 36,26

Essendo l'edificio composto da quattro appartamenti, e non essendo indicata esattamente la quota di proprietà, di detta superficie ne verrà considerato il 25% pari ad  $\frac{1}{4}$ .

**La sup. commerciale della porzione "b" del cespite è data da 36,26:4 pari mq. 9,06.**

**Superficie commerciale cespite 1 porzione c.**

Il 45% della sup del deposito pari a	mq.	4,87
Il 10% dell'incidenza delle murature è pari a	mq.	0,49
Il 5% del resede è pari a	mq.	<u>2,23</u>
	Sommano	mq. 7,59

**La sup. commerciale della porzione "c" del cespite è data di 7,59 mq.**

La superficie commerciale totale del cespite 1 è data dalla seguente sommatoria:



Sup. porz. "a" mq. 133,42 + sup. porz. "b" mq.9,06 + sup. porz. "c" mq.  
7,59 = **mq. 150,07.**

**La superficie commerciale del cespite 1 è di mq. 150,07.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino: **Foglio 43 Particella 655, sub. 9** con graffata la p.lla **782** appartamento, categoria A/3 Classe 2 vani 6,5, sup. catastale 134, rendita euro 369,27, località Pozzo Nuovo n. 6/g piano primo 2 e 3, in carico a ..... nato a .....il ..... usufrutto per 1000/1000 c.f. ...., e ..... nata a ..... il ..... C.F. .... nuda proprietaria per l'intero. Detta unità dovrà essere soggetta ad aggiornamenti catastali così come indicato nella segnalazione inviata al Giudice per l'Esecuzione.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare del signor ..... da oltre 20 anni.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ricadenti nell'area scoperta e coperta dell'edificio, ovvero resede, locale ex caldaia, vano scale, ed ha diritto di transito sulle p.lla 830 e 653 e di presa d'acqua sul pozzo esistente nella p.lla 653, così come riportato nel titolo di provenienza unito alla presente come **Allegato 3.**

**CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 43 p.lla 655 sub. 3** trattasi di locale ad uso autorimessa posto



a piano terra al civico 6 dell'edificio sito in loc. Pozzo Nuovo.

Le caratteristiche dell'edificio sono state riportate in descrizione del cespite n.1.

Per quanto concerne le caratteristiche interne l'unità è dotata di porta in ferro e vetro, pavimento con piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, il locale è collegato con porta interna al locale di cui al successivo cespite 3, di fatto è attrezzata come taverna, l'unità è dotata di impianto elettrico, ed allacciamento idrico alla fognatura.

L'altezza interna di detto locale come riportato nelle planimetrie è di circa metri 2,05.

L'unità immobiliare confina con: parti a

comune, ... .., strada comunale salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada comunale di Pozzo nuovo, per poi percorrere l'area scoperta della p.lla 655, e l'accesso all'annesso in corpo separato a piano terra avviene tramite diritto di transito sulla p.lla 653 in carico catastalmente ai signori ..... e ..... e sulla p.lla 830 già 653 in carico catastalmente a .....

Tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio hanno diritto al locale ex centrale termica a piano terra (che non ha rappresentazione catastale propria) al vano scale (che non ha rappresentazione catastale proprie) al resede circostante che al catasto fabbricati non ha rappresentazione propria ma è censito a p.ta 1.



I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, dalle planimetrie del cespite 2 vedi **Allegato 6/c**, in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali.

**Con riferimento allo stato dei luoghi**, occorre fare presente che detta unità al momento è tenuta in uso dal nucleo familiare del signor .....

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 45 %, della superficie, ed il 10% dell'incidenza delle murature.

Il 45% della superficie della rimessa è pari a mq. 6,30

Il 10% incidenza murature è pari a mq. 0,63

Sommano mq. 6,93

**La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 6,93.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino: **Foglio 43 Particella 655, sub. 3** autorimessa, categoria C/6 Classe 3 mq. 14, località Pozzo Nuovo n. 6 piano terra, in carico a ..... nato a Crotone il ..... usufrutto per 1000/1000 c.f. ...., e ..... nata a Crotone il 23 Luglio 1957 C.F. .... nuda proprietaria per l'intero. Detta unità dovrà essere soggetta ad aggiornamenti catastali così come indicato nella segnalazione inviata al Giudice per l'Esecuzione, in quanto mancante di planimetria.

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 2**.



Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ricadenti nell'area scoperta e coperta dell'edificio, ovvero resede, locale ex caldaia, vano scale, ed ha diritto di transito sulle p.lla 830 e 653 e di presa d'acqua sul pozzo esistente nella p.lla 653, così come riportato nel titolo di provenienza unito alla presente come **Allegato 3**.

**CESPITE N. 3, catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 43 p.lla 655 sub. 10** con unita la p.lla 790 trattasi di due locali ad uso deposito il primo posto nel corpo principale dell'edificio al n. 6/d sito in loc. Pozzo Nuovo, il secondo in corpo separato ed è una porzione del manufatto facente parte del cespite n. 1.

Le caratteristiche dell'edificio principale e dell'annesso in corpo separato sono state riportate in descrizione del cespite n.1.

Per quanto concerne le caratteristiche interne l'unità è dotata di porta in ferro e vetro, pavimento con piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, il locale è collegato con porta interna al locale di cui al precedente cespite 2, al suo interno è presente un locale ad uso bagno, di fatto è attrezzata come taverna, l'unità è dotata di impianto elettrico, ed allacciamento idrico alla fognatura.

L'altezza interna di detto locale come riportato nelle planimetrie è di circa metri 2,80.

L'unità immobiliare confina con: parti a  
comune, ....., ....., strada



comunale salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada comunale di Pozzo nuovo, per poi percorrere l'area scoperta della p.lla 655, e l'accesso all'annesso in corpo separato a piano terra avviene tramite diritto di transito sulla p.lla 653 in carico catastalmente ai signori .....e ....., e sulla p.lla 830 già 653 in carico catastalmente a .....

Tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio hanno diritto al locale ex centrale termica a piano terra (che non ha rappresentazione catastale propria) al vano scale (che non ha rappresentazione catastale proprie) al resede circostante che al catasto fabbricati non ha rappresentazione propria ma è censito a p.ta 1.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, dalle planimetrie del cespite 3 vedi **Allegato 6/d**, in cui sono unite le schede del calcolo delle superfici commerciali.

**Con riferimento allo stato dei luoghi**, occorre fare presente che detta unità al momento è tenuta in uso dal nucleo familiare del signor .....

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

Il calcolo della superficie commerciale riferita al cespite 3, è suddivisa in due porzioni, quella denominata **“a”** è relativa ai locali principali posti nel corpo principale, e quella denominata **“b”** è relativa all'annesso in corpo



separato.

**Superficie commerciale cespite 3 porzione a.**

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 100 %, della superficie, ed il 10% dell'incidenza delle murature.

Il 100% della superficie dei locali è pari a	mq.	31,18
Il 10% incidenza murature è pari a	mq.	3,12
Sommano	mq.	34,30

**La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 34,30.**

**Superficie commerciale cespite 3 porzione b.**

Il 45% della sup del deposito pari a	mq.	6,68
Il 10% dell'incidenza delle murature è pari a	mq.	0,68
Il 5% del resede è pari a	mq.	0,91
Sommano	mq.	8,27

**La sup. commerciale della porzione "b" del cespite è di 8,27 mq.**

La superficie commerciale totale del cespite 3 è data dalla seguente sommatoria :Sup. porz. "a" mq. 34,30 +sup. porz. "b" mq.8,27 = **mq. 42,57.**

**La superficie commerciale del cespite 3 è di mq. 42,71.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino: **Foglio 43 Particella 655, sub. 10** con graffata la p.lla **790** magazzino, categoria C/2 Classe 3 mq. 32, sup. catastale 35, rendita euro 135,52, località Pozzo Nuovo n. 6/d piano terra, in carico a ..... nato a Crotone il 0..... usufrutto per 1000/1000 c.f. .... e ..... nata a Crotone il 23 Luglio 1957 C.F. .... nuda proprietaria per l'intero. Detta unità dovrà essere soggetta ad aggiornamenti



catastali così come indicato nella segnalazione inviata al Giudice per l'Esecuzione.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare del signor ..... da oltre 20 anni.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ricadenti nell'area scoperta e coperta dell'edificio, ovvero resede, locale ex caldaia, vano scale, ed ha diritto di transito sulle p.lla 830 e 653 e di presa d'acqua sul pozzo esistente nella p.lla 653, così come riportato nel titolo di provenienza unito alla presente come **Allegato 3**.

### **QUESITO N° 17**

**Determini** il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e 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 ultraventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della cassa 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 al creditore ipotecario che 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 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 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.

**Risposta quesito numero 17.**

La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari di stima determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i



valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 9** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatoria urbanistica, gli aggiornamenti catastali e la conformità degli impianti.

### **DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO**

Il lotto unico è formato dai cespiti 1 ,2 e 3 per l'usufrutto e dalla quota proporzionale non indicata negli atti di provenienza per i beni comuni non censibili area esterna, centrale termica, vano scale ecc., di una porzione di edificio posto in Castiglion Fiorentino loc. Pozzo Nuovo ai civici 6, 6/g e 6/d, di cui il signor ..... è usufruttuario.

### **Stima per comparazione**

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

**a)** per l'OMI detti valori per immobili in condizioni normali sono:

- per le abitazioni civili da euro 800 min. ad euro 1.000 max.;
- il valore delle autorimesse e magazzini non viene preso in considerazione in quanto dati gli interventi realizzati, detti accessori sono equiparabili a locale di abitazione.

**b)** per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in condizione normali:

- per le abitazioni civili da euro 902 min. ad euro 1.015 max.;



- il valore delle autorimesse e magazzini non viene preso in considerazione in quanto dati gli interventi realizzati, detti accessori sono equiparabili a locale di abitazione.

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

- per l'abitazione ed accessori euro 1.000,00 a mq;

**Determinazione valore lotto unico piena proprietà**

**Cespite 1** sup. com. mq. 150,07 x € 1.000,00 a mq = euro 150.070,00

**Cespite 2** sup. com. mq. 6,93 x € 1.000,00 a mq = euro 6.930,00

**Cespite 3** sup. com. mq. 42,57 x € 1.000,00 a mq = euro 42.570,00

**Sommano euro 199.570,00**

**Determinazione valore lotto unico usufrutto**

Considerato che il signor ..... ha ..... anni di età, per le tabelle di calcolo dell'usufrutto si inserisce nella fascia dai 61 ai 63 anni, con valore dell'usufrutto pari al 55% della piena proprietà.

Valore intera quota di usufrutto = 199.570,00 x 55% = 109.763,50

**Il valore dell'intera quota del diritto di usufrutto del lotto unico, comprensivo della quota proporzionale delle parti a comune, determinato con stima comparativa è pari ad euro 109.763,50.**

**Valore dell'intero del lotto depurato del 20%**

Valore lotto = euro 109.763,50 x 0,80 = euro 87.810,80

**Il valore del lotto unico arrotondato è pari ad euro 88.000,00, questo per l'intera quota di usufrutto.**



La **descrizione finale sintetica** relativa al **lotto unico** è unita alla presente come **Allegato 10**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 11**.

### **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 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 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.

### **Risposta quesito numero 18**

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

- le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota di proprietà.

### **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.

**Determinazione valore lotto unico piena proprietà**

**Cespite 1** sup. com. mq. 150,07 x € 1.000,00 a mq = euro 150.070,00

**Cespite 2** sup. com. mq. 6,93 x € 1.000,00 a mq = euro 6.930,00

**Cespite 3** sup. com. mq. 42,57 x € 1.000,00 a mq = euro 42.570,00

**Sommano euro 199.570,00**

**Determinazione valore lotto unico usufrutto**

Considerato che il signor ..... ha ..... anni di età, per le tabelle di calcolo dell'usufrutto si inserisce nella fascia dai 61 ai 63 anni, con valore dell'usufrutto pari al 55% della piena proprietà.

Valore intera quota di usufrutto = 199.570,00 x 55% = 109.763,50

**Il valore dell'intera quota del diritto di usufrutto del lotto unico, comprensivo della quota proporzionale delle parti a comune, determinato con stima comparativa è pari ad euro 109.763,50.**

**Valore dell'intero del lotto depurato del 20%**

Valore lotto = euro 109.763,50 x 0,80 = euro 87.810,80

**Il valore del lotto unico arrotondato è pari ad euro 88.000,00, questo per l'intera quota di usufrutto.**

**Risposta quesito numero 19**

In relazione ai cespiti subastati, si fa presente che trattasi di diritto di piena proprietà.

**Quesito n° 20**



Nel caso di immobili **abusivi e non sanabili** indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

**Risposta quesito numero 20**

Come riportato nella perizia, non rientrano nella casistica del quesito n. 20.

**ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE**

Con riferimento al recapito telefonico del debitore, faccio presente che in sede di sopralluogo il signor ..... lo mi ha conferito il suo recapito telefonico, ovvero del coniuge ..... che è il seguente:  
.....

Inoltre ho provveduto ad inviare comunicazione e copia della perizia alle parti a mezzo di comunicazioni per posta elettronica.

1) Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena all'indirizzo [perizie.ivg@gmail.com](mailto:perizie.ivg@gmail.com)

**Allegato 12;**

2) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore **Banca di Anghiari** e **Stia** con sede in **Anghiari** Avv. .... all'indirizzo pec [.....](mailto:.....) **Allegato 12**

3) Ricevuta di invio tramite raccomandata della perizia al debitori signori ..... **Allegato 12.**

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Castiglion Fiorentino li 01/02/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'esperto

Geometra Agnelli Marina



Si allega alla presente:

- Allegato **1** Certificati storici catastali;
- Allegato **1/a** Estratto atto di matrimonio ;
- Allegato **1/b** Ispezioni ipotecarie alla data del 29 Gennaio 2021;
- Allegato **1/c** Segnalazione di incompletezza ex art. 567 c.p.c.;
- Allegato **1/d** Dispositivo G.I. del 17 Gennaio 2021;
- Allegato **2** Certificazione catastale;
- Allegato **2/a** Planimetrie ultimi titoli autorizzativi ;
- Allegato **3** Titolo di provenienza atto De Stefano rep. 30991 del 1988;
- Allegato **4** Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni;
- Allegato **5** Estratto e norme di R.U.;
- Allegato **5/a** Cartografia di p.i.t. per vincoli;
- Allegato **6** Documentazione Fotografica;
- Allegato **6/a** Brogliacci rilievi metrici;
- Allegato **6/b** Planimetria stato attuale e calcolo sup commerciale cespite 1;
- Allegato **6/c** Planimetria stato attuale e calcolo sup commerciale cespite 2;
- Allegato **6/d** Planimetria stato attuale e calcolo sup commerciale cespite 3;
- Allegato **7** Stralcio elaborati licenza 26/1967 ;
- Allegato **7/a** Stralcio elaborati c.e. in sanatoria 264/1990;
- Allegato **7/b** Stralcio elaborati domanda di condono L. 47/85;
- Allegato **8** Certificati di residenza e stato di famiglia ..... ;
- Allegato **9** Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare;
- Allegato **10** Descrizione finale lotto unico;
- Allegato **11** Perizia in forma anonima;





Allegato 12 Ricevute invio perizia.

