

# **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**Sezione Civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

Relazione del Consulente Tecnico del Giudice, inerente al contenzioso promosso da  
"MPS S.p.A.", contro ..... / .....

**Registro ESECUZIONI IMMOBILIARI: numero 213/2014**

**Giudice dell'Esecuzione** Dott. Ilaria Bennincasa

**Consulente Tecnico d'Ufficio** Geom. Bigiarini Alberto nato a Pieve Santo Stefano il 20/12/1932 ed ivi residente in via Divisione Garibaldi n° 4, con studio in Pieve Santo Stefano (Ar) via Paolo e Isolina Biozzi n°2; cod.fisc. BGR LRT 62T20 G653P, Part. IVA 01846820510; iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 786, data di conferimento dell'incarico 3 febbraio 2015.

**Termine concesso per lo svolgimento delle attività peritali** 25 maggio 2015



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Alberto Bigiarini, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n. 786, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Arezzo, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini (sostituito in data 10 marzo 2015 dalla dott.sa Ilaria Bennincasa) in data 9 ottobre 2014 C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto.

Successivamente in data 3 febbraio 2015 il sottoscritto si è recato in Tribunale di Arezzo per il giuramento di rito e per la formulazione del quesito posto dall'III.mo Giudice.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Per ben adempiere il compito affidatomi, il sottoscritto Geom. Alberto Bigiarini in qualità di C.T.U., ha proceduto nel seguente modo:

- Sono stati effettuati gli accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Arezzo acquisendo i seguenti documenti: - visura storica dell'immobile - visura attuale dell'immobile – estratto di mappa della zona dove è ubicato l'immobile – planimetrie catastali dell'immobile (allegati B);
- Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pieve Santo Stefano con richiesta per l'accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile (in data 13 aprile 2015) acquisendo i seguenti documenti: - copia dei titoli autorizzativi e dei relativi progetti depositati (allegati C).
- Il giorno 30 aprile 2015, dopo aver contattato la proprietà, il sottoscritto si è recato presso l'immobile in oggetto in Comune di Pieve Santo Stefano, piazza Plinio Pellegrini n°4 per procedere al sopralluogo verificando: le misure dell'unità immobiliare, l'altezza utile, i confini, la tipologia del bene; sono stati visionati gli impianti tecnologici. Non sono state scattate foto all'interno dei locali perché la proprietà non ha acconsentito.
- Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Pieve Santo Stefano acquisendo i seguenti atti relativi ai proprietari degli immobili: – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – certificato contestuale di nascita, residenza, cittadinanza, stato civile e stato di famiglia (allegati A).



- sono stati effettuati gli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Arezzo Servizio Pubblicità Immobiliare per effettuare la ricerca sugli archivi informatizzati e presso lo studio del notaio Marco Fanfani di Città di Castello (Pg) per reperire l'atto di provenienza del bene oggetto di e.i. (allegati E).
- sono state effettuate le visure ipotecarie per l'aggiornamento di quelle già effettuate dal notaio Candore Carmelo in data 9 settembre 2014 e depositate in Cancelleria (allegato F);
- è stata fatta una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Sansepolcro per accertare se per l'immobile in oggetto esiste un contratto di locazione.

### RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

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;

Il fascicolo consegnatomi è comprensivo dell'estratto catastale e della CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE redatta ai sensi dell'Art.567 comma 2 del Codice di Procedura Civile (allegato F).

Il perito ha potuto riscontrare la completezza della documentazione alla data (9/9/2007) della sua redazione. Successivamente sul bene oggetto di perizia è stata richiesta un'istanza di partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati promossa dalla BANCA DI ANGHIANI E STIA (allegato F)

2. **provveda** quindi subito all'integrazione; in particolare **acquisisca**, ove non depositati:  
1) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria*; 2) **anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato**;

Il perito ha acquisito le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio in data 5/11/2003 e le planimetrie allegata ai progetti approvati.



Ha provveduto inoltre al reperimento della copia integrale del titolo di provenienza; trattasi della compravendita a rogito notaio Marco Fanfani del primo giugno 2007 – repertorio n°23653 – registrato a Città di Castello (Pg) e trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2007 al n°12414/7865 di formalità (allegato E).

3. ***predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

### **Formalità pregiudizievoli esistenti sull'immobile**

- **Nota di iscrizione** Registro generale n°12415 Registro particolare n°2808 Presentazione n°70 del 5/6/2007

Dati relativi al titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO data 1/6/2007 Numero Repertorio 23654 notaio Marco Fanfani di Città di Castello (Pg)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Capitale €. 150.000,00 tasso interesse annuo 5,632% Spese €. 150.000,00 Totale €. 300.000,00 Durata 30 anni Stipulazione contratto unico SI; a favore, in qualità di CREDITORE IPOTECARIO, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, sede Siena cod.fisc. 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena, piazza Salimbeni 3.

- **Nota di trascrizione** Registro generale n°9324 Registro particolare n°1081 Presentazione n°5 del 04/07/2012

Dati relativi al titolo: SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA del 3/7/2012 Numero Repertorio 142 del Tribunale di Arezzo

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale €. 59.167,42 Interessi €. 20.416,29 Spese €. 20.416,29 Totale €. 100.000,00 richiedente Avv. Franca Testerini, via Aggiunti n°100 Sansepolcro a favore BANCA DI ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C. sede Anghiari, cod.fisc. 01622460515, domicilio eletto Sansepolcro, via Aggiunti c/o avv. Testerini



- **Nota di iscrizione** Registro generale n°9325 Registro particolare n°1082 Presentazione n°6 del 4/7/2012

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO data 3/7/2012 Numero Repertorio 141 del Tribunale di Arezzo.

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale €. 7.968,77 Interessi €. 3.515,61 Spese €. 3.515,62 Totale €. 15.000,00; Avv. Franca Testerini, via Aggiunti n°100 Sansepolcro a favore BANCA DI ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C. sede Anghiari, cod.fisc. 01622460515, domicilio eletto Sansepolcro, via Aggiunti c/o avv. Testerini

- **Nota di trascrizione** Registro generale n°10675 Registro particolare n°8142 Presentazione n°3 del 27/8/2014

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO data 16/7/2014 Numero Repertorio 3803/2014 dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo

Dati relativi alla convenzione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; richiedente Avv. Andrea De Rogatis, via Leon Battista Alberti n°5 Arezzo a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Cod.Fisc. 00884060526.

Non compaiono note successive alla certificazione notarile ipocatastale del 9/9/2014.

In data 27/4/2015 è stata presentata istanza di partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati promossa dalla BANCA DI ANGHIANI E STIA (allegato F)

#### **Altri tipi di vincoli riguardanti il bene**

Non esistono vincoli di tipo urbanistico, di natura storico-artistica, paesaggistica e simili sull'immobile oggetto di esecuzione. Non esistono limitazioni d'uso derivanti da convenzioni matrimoniali, servitù, uso, abitazione ecc.

4. **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto si tratta di un immobile terra-cielo con ingressi indipendenti.



L'unica comunione che si può rilevare è il muro di confine con altro fabbricato, sul fronte sud, per il quale valgono le norme dettate dal codice civile.

5. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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;

Per la cancellazioni delle formalità elencate (n°1 trascrizione per il pignoramento, n°1 iscrizione di ipoteca volontaria, n°2 iscrizioni per ipoteche giudiziali) di cui al punto 3) occorreranno €. 3.000 circa.

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

L'immobile pignorato è un terra-cielo ubicato in Comune di Pieve Santo Stefano, piazza Plinio Pellegrini. Dal civico n°4 della suddetta piazza si accede all'appartamento, mentre dal civico n°5 si accede al garage pertinenziale. L'immobile si affaccia oltre che sulla piazza citata (fronte nord) anche su via Michelangelo (fronte ovest) e su via Sulpizia (fronte est). Il compendio immobiliare è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano Provincia di Arezzo al **foglio di mappa n°92, particella n°209:**

- **subalterno n°5, piazza Plinio Pellegrini n°4 e via Sulpizia n°4, Piani T-1-2-3, cat. A/3, classe 3<sup>^</sup>, vani 6, rendita Euro 402,84 (appartamento);**
- **subalterno n°4, piazza Plinio Pellegrini n°5, Piano T, cat. C/6, classe 6<sup>^</sup>, mq.27, rendita Euro 101,79 (garage);**



Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo l'appartamento non risulta correttamente accatastato.

Le planimetrie risalgono all'anno 2003 e non tengono conto dei lavori realizzati successivamente (anno 2006).

Trattasi di un fabbricato disposto su quattro livelli nel quale è stato realizzato un appartamento di civile abitazione ed il garage pertineziale. Nel dettaglio:

- al piano terreno un garage con accesso carrabile da piazza P.Pellegrini n°5, un deposito/cantina con accessi sia dal vano scala interno che da via Sulpizia n°4, ed un piccolo ripostiglio all'interno del deposito/cantina;
- al piano primo cucina, soggiorno e terrazza su piazza P.Pellegrini;
- al piano secondo due camere, bagno, disimpegno e terrazza anch'essa su piazza P.Pellegrini;
- al piano terzo (sottotetto) due locali mansardati, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Tutti i piani sono collegati da scala interna.

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile è inserito in area definita come "tessuto storico" (vedi allegato I) ed è stato schedato come "edificio di valore compatibile CCA". L'unità immobiliare da valutare è confinante con: piazza Plinio Pellegrini, via Michelangelo, via Sulpizia, salvo se altri.

### **Descrizione analitica del bene**

**La composizione interna dell'alloggio** risulta formata da :

- *cucina al piano primo*, dove é posizionata una finestra che si affaccia su via Sulpizia (dimensioni di ml. 3.70 media x ml. 3,30 media);
- *soggiorno al piano primo*, dove sono posizionate la porta-finestra per accedere al terrazzo su piazza P.Pellegrini e due finestre su via Michelangelo (dimensioni di ml. 4.40 media x ml. 6.15 media);
- *camera al piano secondo* con finestra su via Sulpizia (dimensioni ml. 3.70 media x ml. 3.30 media);
- *camera al piano secondo* con finestra su via Michelangelo (dimensioni ml. 4.50 x ml. 2.65 a cui vanno sommati ml. 3.10 x ml.0.60);
- *bagno al piano secondo* , con finestra su via Michelangelo (dimensioni ml. 3.10 x ml. 1.45 a cui vanno sommati ml. 1.90 x ml. 1.20).
- *disimpegno al piano secondo* con porta-finestra sulla terrazza che si affaccia su piazza P.Pellegrini (dimensioni ml. 3.25 x ml. 1,15 a cui vanno sommati ml.1.20 x ml. 1.10);



- locale mansardato al piano terzo con una finestra su via Michelangelo e lucernaio sul tetto (dimensioni ml. 4.55 media x ml. 3.00 media a cui vano sommati ml.0.90 x ml. 1.00);
- locale mansardato al piano terzo con una finestra su via Michelangelo e una finestra su piazza P.Pellegrini (dimensioni ml. 4.30 media x ml. 2.30 media a cui vano sommati ml.0.90 x ml. 3.20);

- bagno al piano terzo (sottotetto), con finestra su via Sulpizia (dimensioni ml. 2.40 media x ml. 3.25);

- ripostiglio al piano terzo (sottoetto), (dimensioni ml. 2.25 media x ml. 1.20);

- disimpegno al piano terzo (sottotetto) con finestra su piazza P.Pellegrini (dimensioni ml. 3.40 x ml.1.35 media)

Al piano terreno sono invece presenti, oltre l'ingresso sul vano scala (ml.3.90 x ml. 2.00) che collega tutti i piani:

- deposito/cantina (con ripostiglio ricavato all'interno del locale) accessibile sia dal vano scala che da via Sulpizia (dimensioni ml. 3.70 media x ml. 3.35 media);

- garage accessibile sia dal vano scala che da piazza Pellegrini e con due finestre su via Michelangelo (dimensioni ml. 4.40 media x ml. 6.15 media)

L'altezza utile ai vari piani è la seguente:

- piano terreno ml. 2.95- ml. 2.92
- piano primo ml. 2.74
- piano secondo ml.2.70
- piano mansardato ml. 3.25 sul colmo e ml. 1.60 in gronda.

### **Caratteristiche dell'unità immobiliare :**

- Struttura portante costituita da muratura di pietra portante (spessore variabile 50/60 cm.) con solai piani in latero-cemento e solaio di copertura in legno lamellare con tavolato; gronde in legno e piastrelle di cotto,
- Finitura pareti esterne muratura intonacata e tinteggiata,
- Divisori interni muratura in blocchi di laterizio dello spessore di cm. 8 e cm.12,
- Finitura pareti interne intonaco e tinteggiatura con pittura a tempera,
- Aperture esterne infissi in legno con persiane in pvc ad esclusione del portone del garage che è in metallo. Portoncino di ingresso in legno massello.
- Porte interne in legno,
- Pavimenti e rivestimenti gress porcellanato, ceramica nei bagni, parquet nei locali mansardati





- Scala interna in graniglia con parapetto in legno e ferro;
- Bagni sono presenti al piano secondo lavabo, vaso, bidet e vasca; al piano terzo (sottotetto) vaso, bidet, lavabo e doccia.
- Caratteristiche isolamento termico ed acustico: dal punto di vista termico il fabbricato è dotato in copertura di isolamento con sovrastante ventilazione, mentre sulle strutture verticali non è presente alcun tipo di isolamento se non quello derivante dalla muratura

in pietra intonacata (spessore di 50/60 cm.); gli infissi sono di buona qualità e dotati di vetro-camera. Dal punto di vista dell'isolamento acustico non si è rilevata la presenza di materiali specifici fonoassorbenti su tutte le strutture.

Il grado di manutenzione dell'alloggio è ottimo.

### **Caratteristiche degli impianti tecnologici**

Nell'unità immobiliare sono presenti i seguenti impianti tecnologici :

- impianto termico alimentato a gas metano con caldaia posizionata nel ripostiglio del piano terra, elementi radianti in ghisa;
- impianti idrico ed elettrico realizzati parte all'epoca della prima ristrutturazione (anno 1993/94) e parte con la seconda consistente ristrutturazione (anno 2006)

Gli impianti, a prima vista sono in ottimo stato di conservazione e funzionanti. Non è stato possibile accertare se sono rispondenti alla normativa vigente. Non esistendo l'agibilità dei locali è impossibile avere maggiori riferimenti.

### **Determinazione della Superficie Lorda Vendibile**

#### **PIANO TERRA**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie calpestabile (mq)</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente Ponderazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Vani e accessori diretti ( <b>garage</b> )	MQ. 26,90	MQ. 34,00	0,80	MQ. 27,20
Vani e acc. diretti ( <b>deposito/cantina e ripostiglio</b> )	MQ. 12,50	MQ. 16,50	0,60	MQ. 9,90
Vani e accessori diretti ( <b>ingresso e vano scala</b> )	MQ. 7,80	MQ. 11,00	0,40	MQ. 4,40



**PIANO PRIMO**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie calpestabile (mq)</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente Ponderazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Vani e accessori diretti ( <b>cucina</b> )	MQ. 12.40	MQ. 16.60	1,00	MQ. 16.60
Vani e accessori diretti ( <b>soggiorno</b> )	MQ. 26.95	MQ. 34.70	1,00	MQ. 34.70
Vani e accessori diretti ( <b>terrazza</b> )	MQ. 5.50	MQ. 5.50	0.30	MQ. 1,65
Vani e accessori diretti ( <b>vano scala</b> )	MQ. 7,50	MQ. 11,00	0,40	MQ. 4,40

**PIANO SECONDO**

Vani e accessori diretti ( <b>camera</b> )	MQ. 12.40	MQ. 16.80	1,00	MQ. 16.80
Vani e accessori diretti ( <b>camera</b> )	MQ. 14.10	MQ. 17.70	1,00	MQ. 17.70
Vani e accessori diretti ( <b>bagno</b> )	MQ. 6,50	MQ. 9,80	1,00	MQ. 9,80
Vani e accessori diretti ( <b>disimpegno</b> )	MQ. 5,50	MQ. 6,60	1,00	MQ. 6,60
Vani e accessori diretti ( <b>terrazza</b> )	MQ. 5.50	MQ. 5.50	0.40	MQ. 2,20
Vani e accessori diretti ( <b>vano scala</b> )	MQ. 7,50	MQ. 11,00	0,40	MQ. 4,40



**PIANO TERZO (SOTTOTETTO)**

Vani e accessori diretti ( <b>vano mansardato</b> )	MQ. 14,45	MQ. 18,80	0,80	MQ. 14,40
Vani e accessori diretti ( <b>vano mansardato</b> )	MQ. 12,75	MQ. 17,00	0,80	MQ. 13,60
Vani e accessori diretti ( <b>bagno</b> )	MQ. 7,80	MQ. 10,50	0,80	MQ. 8,40
Vani e accessori diretti ( <b>disimpegno</b> )	MQ. 4,60	MQ. 5,00	0,80	MQ. 4,00
Vani e accessori diretti ( <b>vano scala</b> )	MQ. 5,70	MQ. 8,00	0,40	MQ. 3,20

TOTALE	MQ. 196,35	MQ. 256,00		MQ. 199,95
--------	------------	------------	--	------------

8. **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) 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;**

E' stato accertato che nel pignoramento sono correttamente descritti i beni oggetto di esecuzione. Il fatto che esistono modifiche interne da sanare e che comporteranno un nuovo accatastamento, non va comunque a modificare l'identificazione e la consistenza dei beni.



9. **proceda**, ove necessario, 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;

Come detto al punto precedente, occorrerà procedere con il nuovo accatastamento dei beni oggetto di perizia. **Tale variazione dovrà essere per Legge effettuata a seguito di domanda di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA" ai sensi dell'art.209 della Legge Regionale n°65 del 10/11/2014.**

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

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile è inserito in area definita come "tessuto storico" (vedi allegato I) ed è stato schedato come "edificio di valore compatibile CCA". Ai sensi dell'art.19 del R.U. gli "edifici compatibili con l'ambiente" corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.

Per tali immobili sono consentiti gli interventi di seguito specificati e contraddistinti nell'art.20 con le lettere a), b) c), d), e).

#### ART. 20 - Definizione degli interventi

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti da articolare in:

a.1) interventi di manutenzione ordinaria senza mutamento dell'esteriore aspetto:

- il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
- il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;
- lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
- la sostituzione o le modifiche ad impianti di riscaldamento o di condizionamento interni all'edificio;



Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature esterne in pietrame a vista.

a.2) interventi di manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore:

opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, gronde e pluviali, pavimentazioni, che comportano la mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere la funzionalità e l'efficienza dell'immobile senza l'introduzione di modifiche sia dal punto di vista strutturale che dell'aspetto architettonico-funzionale. In particolare, tali interventi non potranno comportare alterazioni né delle strutture orizzontali o verticali con ruoli portanti, né delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

c) interventi di restauro articolati in:

c.1) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

c.2) interventi di restauro su immobili notificati ai sensi del D.Lgs 42/04, sono quelli definiti nell'art. 29 dello stesso D.Lgs. "per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale".

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto



o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

d.1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali nonché con la stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

*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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

La costruzione del fabbricato oggetto di perizia risale agli anni '50.

Successivamente sono stati rilasciati dal comune di Pieve Santo Stefano i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n°1297 del 15/10/1974 per la ristrutturazione con rifacimento del tetto;
- Autorizzazione n°1993/343 del 19/8/1993 per lavori di ristrutturazione edilizia all'interno del fabbricato (piani primo e secondo);
- Autorizzazione n°1194/402 del 3/10/1994 per tinteggiatura delle facciate;
- Autorizzazione n°1198/68 per sostituzione infissi esterni (persiane)
- Permesso di costruire n°20 del 18/7/2007 (Pratica n°2006/64) per lavori di rifacimento della copertura e ristrutturazione interna dei locali del piano sottotetto (terzo).

Il fabbricato non è provvisto del Certificato di Abitabilità.

A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che rispetto ai progetti autorizzati di cui sopra, ci sono delle difformità sanabili e più precisamente:

Al piano terra: è stata realizzata un'apertura su muratura non portante per collegare il vano scala con il garage.

Al piano primo è stata allargata su muro portante, la porta tra cucina e soggiorno; sullo stesso muro è stata ricavata una nicchia all'interno della cucina.

Al piano terzo sono state realizzate piccole modifiche di distribuzione interna per realizzare un piccolo ripostiglio.



Dopo aver consultato l'Ufficio Tecnico del comune di Pieve S. Stefano, nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche, dei regolamenti comunali, delle normative sismiche e sanitarie, si può affermare che le irregolarità riscontrate sono sanabili mediante **“ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA” ai sensi dell'art.209 della Legge Regionale n°65 del 10/11/2014.**

Per questa pratica, dovrà essere presentata tutta la documentazione grafica occorrente, effettuata la verifica strutturale (per la difformità sul muro portante), redatto il nuovo accatastamento, effettuato il versamento di una somma variabile da €516 ad €5.164 a titolo di sanzione amministrativa. Per questa tipologia di abuso non dovuti gli oneri di urbanizzazione.

Per le operazioni tecniche ed i versamenti sopra citati (calcolando che il comune di Pieve Santo Stefano per questo tipo di abusi, di lieve entità, senza mutamento esteriore del fabbricato, applica la sanzione di €1.032), viene stimato un costo complessivo di €6.000,00.

*12. **accerti lo stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

L'unità immobiliare è attualmente in possesso degli esecutati che vi hanno stabilito la residenza della propria famiglia.

*13. **alleggi**, 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.*

Si allega alla presente perizia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati. Da tale documento risulta che i coniugi XX hanno contratto matrimonio in data 26/5/1990



optando per il regime della comunione legale dei beni. Tale convenzione non è stata mai modificata.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

15. **precisi** le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento *peculiarmente verificati e attestati lo stato degli impianti alla luce del D. Lgs. 192/2005 e succ. mod. (conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza; "certificazione" energetica; possibilità di rilascio di "certificazione" energetica tenuto conto dello stato dell'immobile, con indicazione delle spese necessarie al suo adeguamento per il successivo rilascio);*

Nell'unità immobiliare sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto termico alimentato a gas metano con caldaia posizionata nel ripostiglio del piano terra, elementi radianti in ghisa;
- impianti idrico ed elettrico realizzati parte all'epoca della prima ristrutturazione (anno 1993/94) e parte con la seconda consistente ristrutturazione (anno 2006)

Gli impianti, a prima vista sono in ottimo stato di conservazione e funzionanti. Non è stato possibile accertare se sono rispondenti alla normativa vigente. Non esistendo l'agibilità dei locali è impossibile avere maggiori riferimenti.

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*





La vendita dovrà essere fatta in unico lotto.

17. **determini** il valore dell' immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso, e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed **applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%)**, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

Essendo lo scopo della stima, quello di stabilire il più probabile valore di mercato del bene, si procede alla valutazione adottando il procedimento sintetico comparativo, basato su dati di recenti compravendite di beni simili e sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono influire sul giudizio.

I valori stimati seguendo i criteri di giudizio di stima sopra descritto, si possono così riassumere:

Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità ed ottimo stato di conservazione, siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq.) € 1.400,00.

Superficie complessiva commerciale dell'immobile mq. 199,95

Mq. 199,9

5 x €. 1.400.00 = €. 279.930,00



### CONCLUSIONI

Si ritiene inoltre di attribuire ai beni un abbattimento forfetario del 15%, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti;

LOTTO	€ 279.930,00 – 15%	= € 237.940,00
Costi da sostenere per l' "Accertamento di Conformità in sanatoria"		= €. 6.000,00
Per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli		= € 3.000,00

Per cui il valore finale dell'immobile viene così definito :

LOTTO - €. 237.940,00 - €. 9.000,00 = €. 228.940,00 arrotondato € 229.000,00

**VALORE DI STIMA LOTTO 229.000,00 € (euro duecentoventinovemila)**

18. *se l'immobile è pignorato solo **pro-quota**:*
- *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. **In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate**; in caso di terreni, proponga 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;*
  - *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

L'immobile è pignorato per l'intero.



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

Non sono stati pignorati beni che avessero solo nuda proprietà od usufrutto.

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

L'immobile è sanabile (vedi punto 11).

La valutazione è stata eseguita in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, il valutatore dichiara che :

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore,
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate,
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione,
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali,
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Pieve Santo Stefano, 22/05/2015

**Geom. BIGIARINI ALBERTO**  
Collegio dei Geometri di Arezzo n. 786

\_\_\_\_\_



**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegati A: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – Certificato cumulativo di nascita, residenza, famiglia, cittadinanza, stato civile
- Allegati B: Visura catastale storica – visura attuale – estratto di mappa – planimetria catastale
- Allegati C: Autorizzazione n°1993/343 del 19/8/1993 e Permesso di costruire n°20 del 18/7/2007 (Pratica n°2006/64)
- Allegato D: Documentazione fotografica
- Allegato E: Atto di provenienza notaio Fanfani del 1/6/2007
- Allegati F: Certificazione notarile ipocatastale notaio Candore del 9/9/2014 – visure ipotecarie ed istanza della Banca di Anghiari e Stia del 27/04/2015
- CD con copie perizia.

Pieve Santo Stefano, 22/05/2015

**Geom. BIGIARINI ALBERTO**  
Collegio dei Geometri di Arezzo n. 786

---

**RIEPILOGO FINALE "LOTTO UNICO"**

**Esecuzione immobiliare Numero di Ruolo Generale 213/2014**  
**Giudice dell'Esecuzione** Dott.sa Ilaria Bennincasa  
**Proprietà dell'immobile** : Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

L'immobile pignorato è un appartamento di civile abitazione terra-cielo ubicato in Comune di Pieve Santo Stefano, piazza Plinio Pellegrini. Dal civico n°4 della suddetta piazza si accede all'appartamento, mentre dal civico n°5 si accede al garage pertinenziale. L'immobile si affaccia oltre che sulla piazza citata (fronte nord) anche su via Michelangelo (fronte ovest) e su via



Sulpizia (fronte est). Il compendio immobiliare è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano Provincia di Arezzo al **foglio di mappa n°92, particella n°209:**

**- subalterno n°5, piazza Plinio Pellegrini n°4 e via Sulpizia n°4, Piani T-1-2-3, cat. A/3, classe 3<sup>A</sup>, vani 6, rendita Euro 402,84 (appartamento);**

**- subalterno n°4, piazza Plinio Pellegrini n°5, Piano T, cat. C/6, classe 6<sup>A</sup>, mq.27, rendita Euro 101,79 (garage);**

Trattasi di un fabbricato disposto su quattro livelli, nel quale è stato realizzato un appartamento di civile abitazione con garage pertinenziale. Nel dettaglio:

- al piano terreno un garage con accesso carrabile da piazza P.Pellegrini n°5, un deposito/cantina con accessi sia dal vano scala interno che da via Sulpizia n°4, ed un piccolo ripostiglio all'interno del deposito/cantina;
- al piano primo cucina, soggiorno e terrazza su piazza P.Pellegrini;
- al piano secondo due camere, bagno, disimpegno e terrazza anch'essa su piazza P.Pellegrini;
- al piano terzo (sottotetto) due locali mansardati, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Tutti i piani sono collegati da scala interna.

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile è inserito in area definita come "tessuto storico" (vedi allegato I) ed è stato schedato come "edificio di valore compatibile CCA".

L'unità immobiliare da valutare è confinante con: piazza Plinio Pellegrini, via Michelangelo, via Sulpizia, proprietà Gallori, salvo se altri.

La superficie netta calpestabile è mq. 196,35, quella lorda è mq. 256,00, quella lorda commerciale mq.199,95

Pieve Santo Stefano 22/05/2015

**Geom. BIGIARINI ALBERTO**  
Collegio dei Geometri di Arezzo n°786



**TECNO 2A**

di Geom. Bigiarini Alberto e Geom. Dalla Ragione Andrea  
via Paolo e Isolina Biozzi n°2, Pieve S. Stefano (Ar) – Tel/Fax 0575/799359

**OGGETTO: Esecuzione immobiliare iscritta al n°213/14 R. ES.IMM.**

N°1999/14 Presso il Tribunale di Arezzo

MPS S.p.A. / XX XX – XX XX

DEPOSITO INTEGRAZIONE

Il sottoscritto Geom. Alberto Bigiarini, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n. 786, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Arezzo, in riferimento alla richiesta del Giudice del 15/6/2016 di provvedere alla redazione e presentazione del nuovo accampionamento

**dichiara**

che a seguito dell'accatastamento presentato in data odierna dal geom. Dalla Ragione Andrea, collega e socio dello studio TECNO2A (allegato alla presente), i dati catastali e le nuove planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

In fede

Pieve Santo Stefano, 13/09/2016

Geom. Bigiarini Alberto  
c/to TECNO 2A

---