



OGGETTO: **TRIBUNALE DI AREZZO - ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

Creditore procedente:

BANCA del VALDARNO Credito Cooperativo S.C.
(Avv.ti Alessandro DONATI e Luca SPALLIERI)

contro

Esecutato:

Ruolo G. Es. Immobiliari : **N° 79/2021**
Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Lucia BRUNI**



5 - RELAZIONE TECNICA E STIMA privacy



TRIBUNALE DI AREZZO



Esecuzione Immobiliare n. **79/2021**

promossa da

Creditore procedente: **BANCA del VALDARNO Credito Cooperativo S.C.**

(Avv.ti Alessandro DONATI e Luca SPALLIERI)

contro

Esecutato : [REDACTED] + 2

Ruolo G. Es. Immobiliari : n° **79/2021**

Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Lucia BRUNI**



RELAZIONE TECNICA E STIMA



L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Lucia BRUNI**, con decreto del
1° marzo 2022, nominava lo scrivente, **Arch. Riccardo BARCIULLI**, iscritto
all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia
di Arezzo col n. 221 di matricola, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice
presso il Tribunale di Arezzo dal 29 novembre 1986 (n. d'ord. 33), esperto per la
valutazione dei beni pignorati nella esecuzione immobiliare promossa da **BANCA
del VALDARNO Credito Cooperativo S.C.** contro [REDACTED] + 2 ([REDACTED]
[REDACTED]).

In data 9 marzo 2022 lo scrivente ha inviato tramite il portale telematico la
dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento dell'esperto.

In data **29 marzo 2022**, assieme al Dott. Matteo Rossi dell'Istituto Vendite

Giudiziarie di Arezzo, in quanto nominato custode dal G.E., è stato effettuato il primo accesso al compendio immobiliare pignorato, in Comune di Montevarchi, limitatamente all'appartamento di civile abitazione posto in Via Roma n. 193, mentre della porzione immobiliare destinata ad uso commerciale, posta in Piazza Garibaldi n. 22-23-24, in adiacenza a Via Roma, non è stato possibile accedervi perché condotta in locazione dal Sig. Chen Cheng titolare dell'impresa individuale "Micro di Chen Cheng", al momento non rintracciato. Durante il suddetto primo accesso lo scrivente ha fatto tutti i rilievi geometrici della porzione immobiliare abitativa, oltre naturalmente a quelli fotografici.

L'IVG ha esperito la seconda ricognizione il 6 maggio 2022 comunicandomi i numeri di telefono del conduttore per prendere direttamente con lui l'appuntamento per eseguire i rilievi del caso.

Il 23 agosto 2022 mi sono recato sul posto, previo appuntamento preso telefonicamente con il commercialista del Sig. Chen Cheng. In quella sede ho completato i rilievi, geometrici e fotografici, della porzione immobiliare ad uso commerciale (ristorante).

Dopo le necessarie ricerche presso i Pubblici Uffici, il Catasto di Arezzo e l'Ufficio Edilizia del Comune di Montevarchi, anche in modalità on line, effettuati i necessari sopralluoghi nelle predette date rilevando i beni pignorati, il sottoscritto è in grado di relazionare quanto segue e di rispondere ai quesiti del G.E.

QUESITI

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 nel ventennio antecedente 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 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.*



Dall'esame della documentazione prodotta in atti, costituita da due certificazioni

notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, una rilasciata in data 18 giugno

2021 e la seconda, integrativa della prima, rilasciata in data 2 dicembre 2021 dal

Notaio Dottor Marco Benincasa, si evince la completezza della documentazione ex

art. 567 c.p.c.

Pertanto lo scrivente a seguito delle necessarie verifiche presso la Conservatoria

dei registri immobiliari ed il Catasto può affermare:

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

- che i dati catastali effettivamente risultanti corrispondono alle certificazioni catastali e ai dati indicati nell'atto di pignoramento **ad eccezione della intestazione catastale attuale degli immobili che risulta ancora a nome del de cuius** [REDACTED]. Per l'aggiornamento della esatta

intestazione catastale alle attuali proprietarie esegutate occorre che venga presentata la denuncia di successione, a fini fiscali, e la conseguente voltura catastale. La denuncia di successione presuppone anche il pagamento delle relative imposte ipotecarie (2%) e catastali (1%) sul valore catastale dei cespiti oltre ad altri tributi minori per un totale di circa 8.100 euro; l'imposta di successione non è dovuta in quanto trattasi di trasferimento in linea retta tra parenti di 1° grado in cui il valore catastale dei cespiti è inferiore al limite di esenzione spettante a ciascun erede;

- che i titoli di provenienza ai soggetti esegutati, [REDACTED], sono: successione legittima in morte di [REDACTED], nato a Montevarchi il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]; ai fini della continuità delle

trascrizioni risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Arezzo, in data 13 aprile 2017, ai nn. 5.547/3.790, l'accettazione

espressa di eredità con il beneficio dell'inventario, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] ed in favore delle tre figlie chiamate, giusta dichiarazione

ricevuta dal Cancelliere del Tribunale di Arezzo in data 5 aprile 2017 rep.

n. 867/2017; a [REDACTED] i beni pignorati sono pervenuti in forza di

atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Lionello Signorini del 30

luglio 1963 repertorio n. 18380 trascritto ad Arezzo il 4 settembre 1963 ai

nn. 2.100/5.111, mediante il quale [REDACTED] ha acquistato l'intera

piena proprietà dell'appartamento in Via Roma n. 193 (Foglio 11, particella

294, sub. 5); atto di assegnazione per divisione a stralcio tra i fratelli

[REDACTED], a rogito Notaio Lionello

Signorini del 20 febbraio 1946 repertorio n. 3.399 trascritto ad Arezzo il 16

marzo 1947 ai nn. 1.168/876, mediante il quale si sono accresciute le

quote di comproprietà dei [REDACTED]; atto pubblico di

divisione tra i fratelli [REDACTED] a rogito Notaio

Lionello Signorini del 16 ottobre 1950 repertorio n. 6.366 trascritto ad

Arezzo l'11 novembre 1950 ai nn. 1.305/4.086, mediante il quale al dante

causa delle esecutate è stato assegnato in piena ed esclusiva proprietà il

locale commerciale posto in Piazza Garibaldi n. 22-23-24 (Foglio 11,

particella 287, sub. 24);

- che successivamente al pignoramento non risultano né trascrizioni

pregiudizievoli né altre iscrizioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione

immobiliare;

- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al

pignoramento in quanto i beni pignorati sono pervenuti alle esecutate per
 successione legittima per la quale risulta trascritta, presso la Conservatoria
 dei Registri Immobiliari di Arezzo, in data 13 aprile 2017, ai nn.
 5.547/3.790, l'accettazione espressa di eredità con il beneficio
 dell'inventario, in morte di [REDACTED] ed in favore delle tre figlie
 chiamate, giusta dichiarazione ricevuta dal Cancelliere del Tribunale di
 Arezzo in data 5 aprile 2017 rep. n. 867/2017.

□

**2) INTEGRI la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non
 depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto
 approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio,
 copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.**

□

Lo scrivente in data 29 marzo 2022, presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in
 modalità telematica, ha effettuato le visure catastali dei beni ed ha acquisito:
 visura per soggetto (prot. n. T1524/2022), planimetria catastale delle due U.I.
 pignorate (richieste prot. n. T1602 - T1603); estratto di mappa (prot. n.
 T198591/2023); si allegano i predetti atti catastali per completezza di
 documentazione (Allegati n. 1, 2, 3 e 4).

In data 1° settembre 2022 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti
 urbanistici al Comune di Montevarchi per verificare le pratiche edilizie relative alle
 U.I. in oggetto; successivamente, a seguito di trasmissione telematica degli atti
 urbanistico-edilizi da parte del Comune di Montevarchi, lo scrivente ha potuto
 visionare le pratiche edilizie ed i relativi elaborati disponibili.

Dall'esame degli atti urbanistici, per le porzioni edilizie pignorate, risultano i

seguenti titoli edilizi abilitativi:

A - Appartamento di civile abitazione, posto in Via Roma n. 193, in catasto

Foglio 11, particella 294, sub. 5:

- il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967; essendo ubicata all'interno del centro storico di Montevarchi l'epoca di costruzione risale con molta probabilità anche ad epoca anteriore al 1900;
- per la suddetta unità immobiliare pignorata si ritiene utile allegare la *"comunicazione di avvenuta realizzazione di opere interne"* presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (condono edilizio), dal proprietario Sig. Benini Giovanni mediante raccomandata n. 375 del 13 giugno 1986 registrata con protocollo n. 12514 del 14 giugno 1986; con la detta raccomandata viene comunicata *"la costruzione di tre piccole pareti divisorie nel corridoio d'ingresso per la realizzazione di ripostiglio e di un gabinetto mancante nell'appartamento"* (Allegato n. 5);
- successivamente non risultano rilasciati altri titoli edilizi (come dimostra il generale stato di fatiscenza dell'appartamento);

B - Porzione immobiliare ad uso commerciale, posto in Piazza Garibaldi n. 22-23-24, in catasto Foglio 11, particella 287, sub. 24:

- il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967; essendo ubicata all'interno del centro storico di Montevarchi e vista la tipologia edilizia del suddetto fabbricato l'epoca di costruzione risale con molta probabilità ad epoca anteriore anche al 1900;

- per la suddetta unità immobiliare pignorata, a dimostrazione della vetusta epoca di costruzione si ritiene utile allegare l'Autorizzazione n. 248 del Registro, prot. n. 8557 del 6 ottobre 1948, relativa alla "esecuzione dei lavori di costruzione di due finestroni di una finestra" (Allegato n. 6);
- Attestazione di conformità n. 39 del 17 maggio 2019, rilasciata ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. completa di elaborato grafico (Allegato n. 7);
- CILA n. 698/2019/PE prot. n. 50870 del 31 ottobre 2019 relativa a "Variante alla CILA n. 380/2019/PE prot. n. 28438 del 10 giugno 2019" per opere di manutenzione straordinaria del locale commerciale ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. b) della L.R. n. 65/2014 (Allegato n. 8);



La provenienza alle eseguite dei beni pignorati deriva dalla successione legittima in morte di [REDACTED], nato a Montevarchi il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]; ai fini della continuità delle trascrizioni risulta trascritta, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, in data 13 aprile 2017, ai nn. 5.547/3.790, l'accettazione espressa di eredità con il beneficio dell'inventario, in morte di [REDACTED] ed in favore delle tre figlie chiamate, giusta dichiarazione ricevuta dal Cancelliere del Tribunale di Arezzo in data 5 aprile 2017 rep. n. 867/2017; non si ritiene utile allegare i precedenti titoli di provenienza al dante causa delle eseguite perché risalenti ad oltre sessant'anni fa (si veda la risposta al precedente quesito n. 1).



3) REDIGA elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole

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



Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui seguenti beni:
porzione immobiliare ad uso commerciale in Piazza Garibaldi n. 22-23-24
(Foglio 11, particella 287, sub. 24):

1) Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di complessivi €. 1.400.000,00

concessa a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Piero Molinari
in data 4 novembre 2009, rep. n. 1.211/917, nota di iscrizione del
05.11.2009, Reg. Gen. n. 19.150, Reg. Part. n. 3.623. A favore di: **Banca
del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in San
Giovanni Valdarno (AR);

2) Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di complessivi €. 60.000,00

(relativa ad una somma capitale di euro 285.000,00) **concessa a garanzia
di mutuo fondiario** ai rogiti del Notaio Gian Luca Cristiani in data 6
febbraio 2012, rep. n. 12.949/7.002, nota di iscrizione del **01.03.2012,**
Reg. Gen. n. 3.113, Reg. Part. n. 319. A favore di: **Banca del Valdarno
Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in San Giovanni

Valdarno (AR); la presente iscrizione è relativa a sostituzione di garanzia di

precedente atto di mutuo ai rogiti del Notaio Idolo Eugenio del 21 ottobre

2008 rep. 31.635/10.276;

porzione immobiliare ad uso residenziale in Via Roma n. 193 (Foglio 11, particella 294, sub. 5):

3) Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di complessivi €. 430.000,00

concessa a garanzia di apertura di credito ai rogiti del Notaio Piero

Molinari in data 24 maggio 2013, rep. n. 4.155/3.146, nota di iscrizione del

27.05.2013, Reg. Gen. n. 7.089, Reg. Part. n. 822. A favore di: Banca

del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in San

Giovanni Valdarno (AR);

su tutte e due le unità immobiliari pignorate:

4) Trascrizione: atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

Nota di trascrizione del **21.04.2021**, Reg. gen. n. **6.579** e Reg. part. n.

4.993 a favore di: **Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società**

Cooperativa. con sede in San Giovanni Valdarno (AR).

Non risultano vincoli, gravami, convenzioni, pesi o limitazioni d'uso e di

inalienabilità o di indivisibilità **salvo l'eventuale pagamento delle imposte**

ipotecarie e catastali e tributi minori derivanti dalla presentazione della

denuncia di successione di Benini Giovanni ammontanti a circa **8.100,00 euro**.



4) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se

gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo

delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già

deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Le porzioni immobiliari pignorate, poste nel fabbricato che si articola sia su Via Roma n. 193 che su Piazza Garibaldi n. 22-23-24, non fanno parte di un organismo condominiale all'uopo costituito, dotato di regolamento condominiale ed amministrato da un Amministratore condominiale professionale.

Nel fabbricato, benché ci siano alcune parti in comune (come vano scala e simili), non ci sono oneri di natura condominiale se non quelli tali per legge nella rispettiva misura proporzionale.



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



Non risultano diritti demaniali od usi civici. I beni pignorati non sono gravati da censo o livello. Il diritto degli esecutati sui beni pignorati è di piena proprietà.



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

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

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

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

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

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

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



Le formalità esistenti sul bene sono elencate in risposta al punto 3 che precede.

Non risultano vincoli od oneri non opponibili all'acquirente.

Da apposite visure telematiche presso la Conservatoria dei RR. II. di Arezzo in data 7 marzo 2023, prot. T429128 e T430061 (**Allegato n. 9**), relative all'arco temporale che va dal 1° gennaio 2009 ad oggi, non risultano pendenze di cause relative a domande trascritte od altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento.

I costi necessari alla cancellazione delle formalità esistenti sui beni pignorati sono i seguenti:

- cancellazione iscrizione ipotecaria, gravante su Foglio 11, particella 287, sub. 24,

del **05.11.2009**, **Reg. Gen. n. 19.150**, **Reg. Part. n. 3.623**, per la sicurezza della

complessiva somma di €. 1.400.000,00 a favore di **Banca del Valdarno Credito**

Cooperativo Società Cooperativa con sede in San Giovanni Valdarno (AR):

€. 35,00 (euro trentacinque/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria, gravante su Foglio 11, particella 287, sub. 24,

del **01.03.2012**, **Reg. Gen. n. 3.113**, **Reg. Part. n. 319**, per la sicurezza della

complessiva somma di €. 60.000,00 a favore di: **Banca del Valdarno Credito**

Cooperativo Società Cooperativa con sede in San Giovanni Valdarno (AR):

€. 35,00 (euro trentacinque/00);

- cancellazione iscrizione ipotecaria, gravante su Foglio 11, particella 294, sub. 5,

del **27.05.2013**, **Reg. Gen. n. 7.089**, **Reg. Part. n. 822**, per la sicurezza della

complessiva somma di €. 430.000,00 a favore di: **Banca del Valdarno Credito**

Cooperativo Società Cooperativa con sede in San Giovanni Valdarno (AR):

€. 2.244,00 (euro duemiladuecentoquarantaquattro/00);

- cancellazione verbale di pignoramento immobili, nota di trascrizione del

21.04.2021, **Reg. gen. n. 6.579** e **Reg. part. n. 4.993**, a favore di: **Banca del**

Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in San Giovanni

Valdarno (AR):

€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.



7) DESCRIVA l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed
accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: il
Comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il
piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie

commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.).

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



I beni pignorati sono costituiti essenzialmente da due distinte unità immobiliari: un appartamento di civile abitazione ed un locale ad uso commerciale.

La descrizione dei beni sarà relativa a ciascuna singola unità immobiliare che andrà poi a costituire, ciascuna, un singolo lotto.

I beni si trovano in Comune di Montevarchi, nel limite sud-est del centro storico cittadino a ridosso della viabilità di circonvallazione.

A - Appartamento di civile abitazione, posto in Via Roma n. 193, in catasto Foglio 11, particella 294, sub. 5.

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio a destinazione residenziale e commerciale/terziaria, sviluppato su quattro piani fuori terra, ove al piano terra si trovano alcuni uffici e negozi, ai piani soprastanti si trovano degli uffici e appartamenti di civile abitazione.

La zona è centrale, proprio all'inizio del corso principale di Montevarchi (Via Roma). La palazzina rappresenta la parte terminale dell'isolato di appartenenza, delimitato da Via Roma, Via Cennano e dallo slargo di Piazza Garibaldi.

La tipologia edilizia è quella del palazzetto del centro storico, rimaneggiato nel periodo otto/novecentesco, con aperture allineate e simmetriche che conferiscono

alle facciate una marcata regolarità geometrica. Le facciate su Via Roma e quella d'angolo verso Piazza Garibaldi, cioè quelle maggiormente visibili dalle strade, sono in buone condizioni, presumibilmente a seguito di recenti lavori di manutenzione straordinaria. Mentre le altre facciate, quelle su Via Cennano e sul lato prospiciente Piazza Garibaldi, sono in cattive condizioni di conservazione come si può vedere nella allegata documentazione fotografica. La struttura dell'edificio è in muratura mista di pietrame e mattoni, intonacata, i solai sono in legno a doppia orditura, come anche la struttura di copertura.

Dal portone su Via Roma si ha accesso ad un piccolo androne di ingresso che conduce al vano scale comune di forma irregolare; questo è caratterizzato da scalini in pietra forte (arenaria) e pianerottoli pavimentati in cotto, in buone condizioni fino al primo e secondo piano, mentre quando si arriva al terzo piano, ove si trova l'appartamento pignorato, sono evidenti le scadenti condizioni di conservazione in quanto non sono stati eseguiti interventi di recupero/manutenzione da molti anni. Si possono notare anche alcune lesioni sulle pareti del vano scale e qualche infiltrazione proveniente dalla copertura.

Nell'appartamento pignorato si accede dall'ultimo pianerottolo del vano scale, sul quale, a lato, è presente anche un altro portoncino di accesso all'appartamento confinante.

Una volta entrati nell'appartamento si assiste al più completo stato di abbandono dell'unità immobiliare. Lo stato di conservazione è a dir poco fatiscente: le pareti sono lesionate e interessate, quasi tutte, da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla soprastante soffitta, non praticabile. Il solaio di soffittatura, in legno a doppia orditura, è interessato da fenomeni di precaria stabilità che interessano sia il pianellato di laterizio intonacato che i legni delle orditure; in vari

punti è crollato l'intonaco sia dal soffitto che dalle pareti; i pavimenti sono in mattonelle di graniglia, il servizio igienico è inagibile, gli infissi (finestre e persiane in legno) sono in pessime condizioni di conservazione al punto che non è da escludere che possano distaccarsi con le immaginabili conseguenze. Gli impianti praticamente non ci sono. La distribuzione interna dell'appartamento è data essenzialmente tra vani contigui tra loro, con la cucina centrale dalla quale si acceda a due vani, uno sul lato destro e un altro sul lato sinistro; dal piccolo ingresso, a destra entrando, si trova un piccolo ripostiglio, buio, mentre a sinistra entrando, si trova un antibagno e poi a seguire c'è il gabinetto; dall'ingresso, di fronte, si accede alla cucina.

Le condizioni dell'appartamento fanno pensare che anche il tetto soprastante versi in cattive condizioni e che siano necessari interventi di recupero per mettere in sicurezza sia la struttura e sia per garantire la tenuta agli agenti atmosferici, da attuare nel breve periodo per evitare il continuo depauperamento dello stabile.

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico generale della porzione immobiliare pignorata, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 1** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Consistenza porzione immobiliare a destinazione abitativa:

- a) locali principali abitabili a piano terzo, superficie utile mq. 44,88
- b) locali accessori diretti a piano terzo, superficie utile mq. 16,60
- per una superficie utile complessiva di mq. 61,40

L'altezza utile dell'appartamento è di circa metri 3,05.

Confini: spazi condominiali, Tosi Vittoria, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, **Foglio 11, particella 294:**

- **subalterno 5**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 71, rendita Euro 268,56, indirizzo Via Roma n. 193, piano 3.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nato a Montevarchi (AR) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

B - Porzione immobiliare ad uso commerciale, posta in Piazza Garibaldi n. 22-23-24, in catasto Foglio 11, particella 287, sub. 24.

La porzione immobiliare a destinazione commerciale si trova al piano terra del corpo edilizio che si affaccia su Piazza Garibaldi e, dal lato contrapposto, su Via Cennano, piccola strada del tessuto antico del centro storico.

Il locale commerciale si affaccia su un ampio slargo pedonale che rappresenta una buona opportunità per l'esercizio di ristorazione, data dalla possibilità di installare dehors o strutture leggere, mobili o stagionali, per soddisfare esigenze di ristoro anche all'esterno, cosa oggi molto ricorrente nei bar-ristoranti dei centri storici, oltre a costituire un consistente distacco dall'arteria viaria prospiciente fonte di rumore e inquinamento.

Si entra in un'ampia sala per la ristorazione, a contatto con la cucina; la facciata su Piazza Garibaldi è caratterizzata dalla presenza di tre ampie aperture che offrono la potenzialità di una buona visibilità dell'attività commerciale dall'esterno.

Dalla sala principale si scende da un lato verso la zona dove si trovano i servizi igienici, riservati al pubblico e al personale, di cui uno di recente realizzazione

idoneo per l'accessibilità anche a persone con ridotta capacità motoria; in adiacenza si trovano un magazzino e alcuni ripostigli; la forma geometrica è abbastanza irregolare dovuta alle origini remote del fabbricato che, come detto, è nel centro storico e risente di stratificazioni edilizie avvenute nei secoli; tutti questi locali sono privi di finestre. Dalla zona dei servizi igienici si può uscire su Via Cennano; una vecchia apertura che si affacciava direttamente su Via Cennano è stata tamponata decenni or sono.

Dalla sala ristorante, dal lato opposto della cucina, si scende in un altro locale, privo di aperture esterne, usato come disimpegno, che comunica a sua volta in un altro ambiente attualmente usato come locale di sgombero; da qui si può uscire in una piccola corte esclusiva delimitata su tutti i lati dagli edifici limitrofi che vi si affacciano con luci e vedute ai vari piani; su questa corte sono presenti tutta una serie di pozzetti e di scarichi che la rendono un ricettacolo per volatili determinando condizioni anti-igieniche insalubri, oltre naturalmente a subire tutte le servitù di scarico, introspezione ecc..

Le condizioni di conservazione della sala ristorante, della cucina e della zona servizi igienici/magazzini è mediocre, mentre l'altra zona che conduce alla chiostrina interclusa è in peggiori condizioni.

I materiali impiegati nei pavimenti e rivestimenti sono ordinari, i serramenti sono in alluminio di vecchia concezione; la sala ristorante e cucina hanno la copertura piana, calpestabile, di uso esclusivo della soprastante proprietà.

Gli impianti sono stati adeguati dall'attuale conduttore per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

La consistenza dell'unità immobiliare commerciale, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nella **Tavola n.**

2, facente parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Attività commerciale a piano terra:

- | | |
|--|------------|
| - a) locali principali (sala ristorante e cucina) | mq. 82,00 |
| - b) locali accessori diretti (magazzini, servizi, rip.) | mq. 49,50 |
| - c) locali accessori secondari (deposito, cantina) | mq. 26,50 |
| - per una superficie utile complessiva di | mq. 158,00 |
| - d) corte interna (gravata da servitù) | mq. 10,90 |

L'altezza utile varia da metri 3,16 a metri 3,78 circa.

Confini: Piazza Garibaldi, Congregazione Suore Agostiniane SS. Annunziata, Antonielli, Via Cennano, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, **Foglio 11, particella n. 287:**

- **subalterno 24**, cat. C/1, classe 8, consistenza 159 metri quadrati, superficie catastale totale mq. 227, rendita €. 5.715,32, ubicazione Piazza Giuseppe Garibaldi n. 24-22/23, piano T.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nato a Montevarchi (AR) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000.



8) ACCERTI la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l'individuazione del bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la

storia catastale del compendio pignorato.



Esaminati gli atti catastali e la certificazione notarile sostitutiva si è potuta accertare la generale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.



9) PROCEDA, *previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in 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.*



Dall'esame dei documenti catastali, quali visure, planimetrie delle unità immobiliari, mappe ecc., si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi:

la planimetria dell'unità immobiliare a destinazione residenziale (Via Roma n. 193;

Foglio 11, particella 294 subalterno 5) corrisponde allo stato dei luoghi;

la planimetria dell'unità immobiliare a destinazione commerciale (Piazza Garibaldi

n. 22-23-24; Foglio 11 particella 287 subalterno 24) è in generale conforme allo

stato dei luoghi salvo alcune piccole differenze grafiche circa la effettiva posizione

delle divisioni interne, nella zona retrostante la sala ristorante, relative alla

realizzazione del servizio igienico per handicappati e al magazzino attiguo.

Tali modeste differenze comunque non influiscono sulla conformità generale allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria della unità immobiliare in oggetto, in quanto si tratta di lievi imprecisioni che non incidono sulla consistenza della unità immobiliare tali da modificarne la rendita catastale.

Stante il fatto che le planimetrie catastali in atti sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, salvo le piccole imprecisioni grafiche elencate, lo scrivente perito non ritiene necessario provvedere alla correzione della planimetria catastale ad uso commerciale con la causale "esatta rappresentazione grafica", salvo una specifica richiesta da parte del creditore procedente.

□

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

□

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi consente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente trovandosi le unità immobiliari pignorate all'interno del centro storico (ex zona A secondo la classificazione del DM 1444/1968).

Non trattandosi di terreni non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

□

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 degli abusi*

riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.



Dopo le necessarie ricerche urbanistico-edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montevarchi, esaminata la documentazione in atti e dalle verifiche e rilievi svolti sugli immobili lo scrivente tecnico relaziona quanto segue circa la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative:

A - Appartamento di civile abitazione, posto in Via Rom n. 193, in catasto Foglio 11, particella 294, sub. 5:

il fabbricato in cui si trova il suddetto bene pignorato, essendo ubicato all'interno del centro storico di Montevarchi e per le sue caratteristiche tipologiche risale ad un periodo sicuramente anteriore al 1900 circa, per cui non risultano all'archivio comunale titoli abilitativi edilizi concernenti la sua costruzione. Ai fini della sua conformità urbanistico edilizia è sufficiente affermare che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data, per la suddetta porzione immobiliare, risulta agli atti urbanistici la "comunicazione di avvenuta realizzazione di opere interne" presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (condono edilizio), dall'allora proprietario, Sig.

, mediante raccomandata n. 375 del 13 giugno 1986 registrata con protocollo n. 12514 del 14 giugno 1986; con la detta raccomandata viene comunicata *“la costruzione di tre piccole pareti divisorie nel corridoio d’ingresso per la realizzazione di ripostiglio e di un gabinetto mancante nell’appartamento”* (Allegato n. 5). Lo stato di fatiscenza dell’appartamento comprova che successivamente a tale comunicazione non sono stati eseguiti altri interventi edilizi, pertanto lo scrivente perito può affermare che la suddetta porzione immobiliare pignorata è legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio; per lo stesso bene non risulta la dichiarazione di abitabilità.

B - Porzione immobiliare ad uso commerciale, posta in Piazza Garibaldi n. 22-23-24, in catasto Foglio 11, particella 287, sub. 24:

anche il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare pignorata è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967; essendo ubicata all’interno del centro storico di Montevarchi e vista la sua tipologia edilizia l’epoca di costruzione risale con molta probabilità ad epoca anteriore al 1900. Agli atti di archivio è stata ritrovata l’Autorizzazione n. 248 del Registro, prot. n. 8557 del 6 ottobre 1948, relativa alla *“esecuzione dei lavori di costruzione di due finestroni di una finestra”* (Allegato n. 6); ciò comprova l’esistenza del fabbricato già a quella data. Successivamente sono stati presentati altri titoli edilizi relativi a vari interventi di sistemazione dei locali che compongono l’unità immobiliare in oggetto, ma ai fini della verifica della legittimità urbanistica del bene è sufficiente citare l’Attestazione di conformità n. 39 del 17 maggio 2019, rilasciata ai sensi dell’art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. completa di elaborato grafico (Allegato n. 7), che di fatto sana ogni eventuale difformità precedente alla suddetta data.

Successivamente gli interventi di straordinaria manutenzione, attuati dall’attuale

conduttore del bene, sono stati regolarmente depositati in Comune ai sensi delle vigenti norme urbanistico-edilizie come ad esempio la CILA n. 698/2019/PE prot. n. 50870 del 31 ottobre 2019 relativa a “Variante alla CILA n. 380/2019/PE prot. n. 28438 del 10 giugno 2019” per opere di manutenzione straordinaria del locale commerciale ai sensi dell’art. 135 comma 2 lett. b) della L.R. n. 65/2014 (Allegato n. 8). A seguito dei rilievi e controlli effettuati tra lo stato dei luoghi e i suddetti titoli edilizi abilitativi lo scrivente perito può affermare che la suddetta porzione immobiliare pignorata è legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio; per lo stesso bene non risulta la dichiarazione di abitabilità.



12) ACCERTI lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, 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 data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell’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 titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti, ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall’abitazione da egli adibita a

residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, estragga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t.).

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;



Porzione immobiliare ad uso residenziale in Via Roma n. 193 (Foglio 11, particella 294, sub. 5): questa unità immobiliare, in stato di abbandono e di inagibilità, è attualmente nella piena disponibilità delle debentrici.

Porzione immobiliare ad uso commerciale in Piazza Garibaldi n. 22-23-24 (Foglio 11, particella 287, sub. 24): questa unità immobiliare è attualmente occupata dall'impresa individuale "MICRO di Chen Cheng", con sede in Firenze Via Alfredo Zambrini n. 2, codice fiscale CHN CNG 84A12 Z210S, partita IVA 06932650481, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato con le proprietarie esegutate, in data 27 maggio 2019, con decorrenza dal 6 giugno 2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Montevarchi, in data 5 giugno 2019 al n. 1078-serie 3T, codice identificativo TZT19T001078000SJ (Allegato n. 10).

La data di registrazione (5 giugno 2019) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (21 aprile 2021). La locazione ha la durata di 6 anni con decorrenza dal 6 giugno 2019 e scadenza al 5 giugno 2025, con facoltà di rinnovo tacito per

altri sei anni, salva la facoltà delle parti di non rinnovare il contratto con disdetta da comunicarsi con almeno sei mesi di preavviso.

Il canone di locazione è stato stabilito in €. 10.800 annui (euro diecimilaotto-
cento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 900,00 (euro novecento/00).

Per quanto riguarda il giusto canone di locazione si ritiene che questo, in relazione alle mediocri condizioni di conservazione e manutenzione della porzione immobiliare, possa essere valutato, in via cautelativa, 8 euro circa a metro quadrato di superficie utile, per mese, per i locali principali fronte Piazza Garibaldi pari ad 82 mq. ed applicando un abbattimento del 50% per i locali retrostanti di mq. 76 di superficie utile; si ottiene così una canone mensile di circa 960 euro, pari quasi esattamente a quanto pattuito nel contratto di locazione. Con ciò lo scrivente perito ritiene congruo il canone di locazione di euro 900,00 mensili, anticipati, pertanto il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva ex art. 2923 C.C..

□

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;

□

Non si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio delle esecutate in quanto le stesse hanno accettato l'eredità dei beni pignorati, con beneficio di

inventario, costituendo questi beni personali esclusi per legge da ogni eventuale regime patrimoniale.



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);



Per il bene in oggetto non si presenta tale fattispecie.



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.**



Nell'appartamento di Via Roma n. 193 gli impianti praticamente non esistono dato il generale stato di fatiscenza dell'unità immobiliare; per cui non è utile neanche determinarne i costi necessari al loro adeguamento perché l'immobile necessita di pesanti interventi di ristrutturazione edilizia che dovranno giocoforza interessare anche la parte impiantistica.

La porzione immobiliare a destinazione commerciale posta in Piazza Garibaldi, essendo stata oggetto di recente sistemazione da parte del conduttore, ha gli impianti rinnovati e quindi rispondenti alle norme di settore per cui non occorrono adeguamenti.



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 lotto 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; 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.: lotto1: appartamento ubicato in ..., identificato, con terreno ubicato in ..., identificato ...; ecc.);



I beni immobili pignorati costituiscono già per tipologia, destinazione d'uso e stato di possesso, dei lotti autonomi pertanto lo scrivente perito ritiene utile per la vendita formare due lotti, corrispondenti ciascuno a ogni singola unità immobiliare, senza necessità di frazionare catastalmente le unità immobiliari stesse.

Pertanto lo scrivente perito ritiene utile per la vendita formare i seguenti due lotti.

- LOTTO N. 1 -

Appartamento di civile abitazione, posto in Via Roma n. 193, in catasto Foglio 11, particella 294, sub. 5.

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico generale della porzione immobiliare pignorata, è rappresentata

dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 1** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Consistenza porzione immobiliare a destinazione abitativa:

- a) locali principali abitabili a piano terzo, superficie utile mq. 44,88
- b) locali accessori diretti a piano terzo, superficie utile mq. 16,60
- **per una superficie utile complessiva di mq. 61,40**

L'altezza utile dell'appartamento è di circa metri 3,05.

Confini: spazi condominiali, Tosi Vittoria, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, **Foglio 11, particella 294:**

- **subalterno 5**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 71, rendita Euro 268,56, indirizzo Via Roma n. 193, piano 3.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nato a Montevarchi (AR) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

- LOTTO N. 2 -

Porzione immobiliare ad uso commerciale, posta in Piazza Garibaldi n. 22-23-24, in catasto Foglio 11, particella 287, sub. 24.

La consistenza dell'unità immobiliare commerciale, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nella **Tavola n. 2**, facente parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Attività commerciale a piano terra:

- | | |
|--|------------|
| - a) locali principali (sala ristorante e cucina) | mq. 82,00 |
| - b) locali accessori diretti (magazzini, servizi, rip.) | mq. 49,50 |
| - c) locali accessori secondari (deposito, cantina) | mq. 26,50 |
| - per una superficie utile complessiva di | mq. 158,00 |
| - d) corte interna (gravata da servitù) | mq. 10,90 |

L'altezza utile varia da metri 3,16 a metri 3,78 circa.

Confini: Piazza Garibaldi, Congregazione Suore Agostiniane SS. Annunziata, Antonielli, Via Cennano, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, **Foglio 11, particella n. 287:**

- **subalterno 24**, cat. C/1, classe 8, consistenza 159 metri quadrati, superficie catastale totale mq. 227, rendita €. 5.715,32, ubicazione Piazza Giuseppe Garibaldi n. 24-22/23, piano T.

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], nato a Montevarchi (AR) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000.



17) DETERMINI il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i solo contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento del debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione

dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà di 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 di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione 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;



Il criterio di stima normalmente più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili è il criterio estimativo per comparazione con beni similari oggetto di recenti compravendite, confrontando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene col metodo della stima sintetica. In particolare si

procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, in base al valore unitario di consistenza che, nella fattispecie, viene assunto il *metro quadrato utile*.

Si farà anche riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2022, premettendo che la suddetta quotazione non verrà assunta come dato certo ma solo come elemento di verifica in quanto non si conoscono a quali e a quante compravendite sono riferite e quali sono le caratteristiche fisiche ed economiche dei beni presi a riferimento.

Si ritiene di procedere alla valutazione dei beni facendo riferimento al cespite che forma il singolo lotto, come da risposta al quesito precedente, precedendo la stima dalla sintetica descrizione del lotto stesso.

- LOTTO N. 1 -

In Comune di Montevarchi, Via Roma n. 193, **unità immobiliare ad uso abitativo** posta al terzo piano di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra, in posizione centralissima, all'interno del centro storico cittadino, con accesso diretto dal corso principale (Via Roma).

La consistenza della unità immobiliare, determinata a seguito di rilievo geometrico è rappresentata dettagliatamente nella **Tavola n. 1**, facente parte del Fascicolo Allegati Grafici al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Consistenza porzione immobiliare a destinazione abitativa:

- a) locali principali abitabili a piano terzo, superficie utile mq. 44,88
- b) locali accessori diretti a piano terzo, superficie utile mq. 16,60
- **per una superficie utile complessiva di** **mq. 61,40**

L'altezza utile dell'appartamento è di circa metri 3,05.

Confini: spazi condominiali, Tosi Vittoria, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, **Foglio 11, particella 294:**

- **subalterno 5**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 71, rendita Euro 268,56, indirizzo Via Roma n. 193, piano 3.

La posizione dell'unità immobiliare è centrale, all'inizio di Via Roma, lato sud-est, in pieno centro storico. Il fabbricato non ha parcheggi ma l'area circostante, sul lato ovest del centro storico lungo l'asse ferroviario, è dotata di vaste aree a parcheggio, a breve distanza dall'immobile. E' ricorrente il fatto che le abitazioni nei centri storici abbiano da un lato una serie di facilitazioni dovute alla presenza di numerose attività commerciali di servizio utili alla residenza e dall'altro siano connotate dalle interferenze prodotte dal traffico sostenuto, carenza di spazi esterni privati ecc. Nello specifico la valutazione immobiliare del bene oggetto del Lotto 1 è fortemente determinata dallo stato di abbandono in cui versa e dalle pessime condizioni strutturali, edilizie e impiantistiche. Come descritto al precedente punto 7 sono presenti lesioni strutturali sulle pareti portanti, la soffittatura è in precarie condizioni di stabilità e la presenza di infiltrazioni dal tetto fa pensare che anche questo non sia in buone condizioni; le facciate su Via Roma e inizio Piazza Garibaldi sono buone mentre le altre due, su Piazza Garibaldi e su Via Cennano, confermano lo stato di degrado del fabbricato. I costi necessari per il recupero funzionale ed edilizio dell'appartamento, della copertura e delle facciate, saranno ingenti data la conformazione articolata del fabbricato ed alle oggettive difficoltà di cantierizzazione per la posizione centrale dell'immobile ed alle interferenze con il suolo pubblico.

Nella fattispecie poco valgono i criteri di comparazione con i prezzi di mercato

perché i costi per recuperare la porzione pignorata saranno molto elevati, per cui

da un lato occorrerà non scoraggiare l'eventuale aggiudicatario dall'intraprendere

dei rilevanti lavori edili di recupero, dall'altro occorrerà non penalizzare

eccessivamente il prezzo di vendita. E' peraltro difficile quantificare i costi di

ristrutturazione, sia delle parti private sia della parti condominiali per legge, anche

perché non è stato possibile accedere al sottotetto per verificare le attuali

condizioni della copertura.

Si ritiene plausibile attribuire un valore commerciale unitario di 500 euro a metro

quadrato di superficie utile abitabile rispetto a quotazioni anche più che doppie di

beni analoghi ma in condizioni normali:

- superficie utile abitabile mq. 61,40 x 500,00 = **€. 30.700,00**

A questo valore del Lotto 1 si deve applicare una riduzione, nella fattispecie del

15% circa, data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si

stima il più probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà nella

complessiva somma di **€. 26.000,00** (diconsi euro ventiseimila/00) da porre a

base d'asta. Date le condizioni di fatiscenza della porzione immobiliare non si

vedono altri metodi per verificare la congruità del valore stimato.

Non risultano vincoli od oneri giuridici non eliminabili, come non ci sono oneri

condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.



- LOTTO N. 2 -

In Comune di Montevarchi, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 22-23-24, unità

immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un fabbricato di vecchia

costruzione ubicato al limite sud-est del centro storico cittadino, prospiciente la

viabilità di circonvallazione.

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 2** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Attività commerciale a piano terra:

- | | |
|--|-------------------|
| - a) locali principali (sala ristorante e cucina) | mq. 82,00 |
| - b) locali accessori diretti (magazzini, servizi, rip.) | mq. 49,50 |
| - c) locali accessori secondari (deposito, cantina) | mq. 26,50 |
| - per una superficie utile complessiva di | mq. 158,00 |
| - d) corte interna (gravata da servitù) | mq. 10,90 |

L'altezza utile varia da metri 3,16 a metri 3,78 circa.

Confini: Piazza Garibaldi, Congregazione Suore Agostiniane SS. Annunziata, Antonielli, Via Cennano, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, **Foglio 11, particella n. 287:**

- **subalterno 24**, cat. C/1, classe 8, consistenza 159 metri quadrati, superficie catastale totale mq. 227, rendita €. 5.715,32, ubicazione Piazza Giuseppe Garibaldi n. 24-22/23, piano T.

L'unità immobiliare pignorata ha buone potenzialità economiche per essere in posizione centrale, di fronte ad un ampio spazio pedonale dove potrebbe trovare accoglienza all'esterno a fronte della predisposizione di idonee attrezzature (dehors o ricoveri stagionali) e per la presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Per contro la presenza di numerose attività similari nel tessuto del centro storico

possono determinare situazioni concorrenziali che mettono a dura prova la capacità imprenditoriale degli esercenti commerciali. Inoltre il tessuto economico delle piccole attività di vicinato subisce la forte concorrenza dei centri commerciali o dei centri di aggregazione di attività economiche che offrono facilitazioni di collegamenti, parcheggi e servizi.

Nello specifico il locale commerciale pignorato ha caratteristiche funzionali e tipologiche risalenti ad epoche passate che oggi evidenziano la necessità di una certa ristrutturazione, sia in termini di materiali impiegati, finiture e di rinnovo di infissi esterni, per renderlo più adeguato ai canoni odierni delle attività ricettive. Se si escludono il salone principale e la cucina, che si affacciano sull'ampio spazio pedonale di Piazza Garibaldi, gli altri ambienti che compongono la porzione immobiliare sono in pratica spazi di risulta, male organizzati dal punto di vista funzionale, privi di aperture esterne e in condizioni di conservazione e finitura mediocri.

La superficie accessoria rappresenta quasi la metà dell'intera superficie netta incidendo negativamente sul valore economico complessivo. Gli spazi dove sono dislocati i servizi igienici sono angusti e scomodi da raggiungere oltre che interferenti con i locali a magazzino vero e proprio; addirittura il conduttore attuale ha dovuto installare un servo-scala per superare un dislivello di cinque scalini per adeguare il locale alle vigenti norme sulle barriere architettoniche.

Gli altri spazi accessori, come detto privi di aperture esterne, sono praticamente degli spazi di risulta derivanti dall'utilizzo di spazi che non sono nati per la funzione attuale ma a questa riadattati. Se tutto ciò poteva essere tollerato negli anni 60/70 (epoca in cui era già presente l'attività di ristorazione del dante causa delle debitorici) oggi la clientela ha esigenze diverse che tengono conto anche

dell'accoglienza di tali spazi ricettivi.

Le condizioni generali della porzione immobiliare sono nel complesso mediocri con la necessità di non trascurabili interventi di adeguamento in termini di rinnovo degli infissi/vetrine su Piazza Garibaldi, che dei materiali dei pavimenti e dei rivestimenti delle pareti più consoni con i tempi attuali.

Tenuto conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità edilizia commerciale, della disorganica distribuzione funzionale degli spazi, della mediocre qualità dei materiali di finitura e delle modeste condizioni di manutenzione; tenuto conto altresì che l'unità in oggetto potrebbe disporre di ampi spazi esterni per la ricezione della clientela a fronte di adeguati investimenti; viste le precarie condizioni degli spazi accessori complementari come disimpegno, cantina, ecc.; considerate le mediocri condizioni di conservazione della facciata esterna del fabbricato, si stima il metro quadrato utile della parte principale (sala e cucina) in euro 1.800,00 e quello degli spazi accessori in euro 800,00, per cui il valore di stima sarà:

a) locali principali (sala ristorante e cucina)

mq. 82,00 x €. 1.800,00 = €. 147.600,00

b) locali accessori diretti e secondari (magazzini ecc.)

mq. 76,00 x €. 800,00 = €. 60.800,00

- **LOTTO 2 sommano** = €. 208.400,00

A questo valore del Lotto 2 si applica una riduzione di circa il 15% data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si stima il più probabile valore di mercato del LOTTO N. 2 nella complessiva somma di **€. 180.000,00** (diconsi euro centottantamila/00) da porre a base d'asta.

Non si ritiene utile verificare la congruità dei valori stimati con altro metodo

estimativo, ad esempio quello per capitalizzazione della rendita, in quanto non è basato su reali elementi oggettivi: sebbene in questo caso la rendita ritraibile corrisponde al canone di locazione pattuito, al quale devono essere applicati coefficienti di riduzione per imposte ed oneri di manutenzione immobiliare, il tasso di capitalizzazione dovrebbe essere assunto arbitrariamente a giudizio del tecnico estimatore. Nell'ipotesi di assegnare un tasso di capitalizzazione di circa il 3%, su un beneficio fondiario di circa 6.500 euro, avremmo un valore del cespite di circa 216.000 euro, non molto diverso dal valore stimato in 208.400 euro.

Il fatto che il bene sia locato, a parere dello scrivente, non rappresenta un fattore negativo perché a causa della generale crisi economica delle attività commerciali simili, non è da sottovalutare la rendita data dal canone pattuito in complessivi euro 10.800 annui.

I valori stimati sono nella media anche delle indicazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Non risultano vincoli od oneri giuridici non eliminabili ad eccezione del contratto di locazione opponibile alla procedura.



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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di

frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



L'immobile è pignorato per la quota dell'intera piena proprietà.



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;*



L'immobile è pignorato per l'intera quota di piena proprietà.



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



Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono abusivi e non vi sono state realizzate difformità non sanabili.



SINTESI o DESCRIZIONE FINALE

- LOTTO N. 1 -

In Comune di Montevarchi, Via Roma n. 193, unità immobiliare ad uso abitativo

posta al terzo piano di un fabbricato con scala interna condominiale, in posizione centrale, nel centro storico cittadino, composta da tre vani e locali accessori per una consistenza complessiva di metri quadrati 61,40 di superficie utile ed un'altezza di metri 3,05 circa. Il tutto in pessime condizioni di conservazione, con situazioni localizzate di precarietà strutturale e di carenza impiantistica, fatiscente.

Confini: spazi condominiali, Tosi Vittoria, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, **Foglio 11, particella 294:**

- **subalterno 5**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 71, rendita Euro 268,56, indirizzo Via Roma n. 193, piano 3.

Il prezzo posto a base di gara è di **€. 26.000,00** (diconsi euro ventiseimila/00).



- LOTTO N. 2 -

In Comune di Montevarchi, Piazza Garibaldi n. 22-23-24, **unità immobiliare ad uso commerciale** posta al piano terra di un fabbricato a destinazione mista, in posizione centrale attigua al centro storico cittadino, con accesso diretto dall'ampio piazzale pedonale antistante e uscita secondaria in Via Cennano. Il bene consta di un'ampia sala ristorante e cucina attigua oltre a spazi di servizio retrostanti disposti in modo disorganico e privi di aperture esterne.

La consistenza della unità immobiliare è di mq. 82,00 di superficie utile per i vani principali e di mq. 76,00 utili per i locali accessori e servizi. L'altezza utile varia da metri 3,16 a metri 3,78.

Confini: Piazza Garibaldi, Congregazione Suore Agostiniane SS. Annunziata,

Antonielli, Via Cennano, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, **Foglio 11, particella n. 287:**

- **subalterno 24**, cat. C/1, classe 8, consistenza 159 metri quadrati, superficie catastale totale mq. 227, rendita €. 5.715,32, ubicazione Piazza Giuseppe Garibaldi n. 24-22/23, piano T.

L'unità immobiliare è locata in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 27 maggio 2019, con decorrenza dal 6 giugno 2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Montevarchi, in data 5 giugno 2019 al n. 1078-serie 3T, codice identificativo TZX19T001078000SJ. La locazione ha la durata di 6 anni con decorrenza dal 6 giugno 2019 e scadenza al 5 giugno 2025, con facoltà di rinnovo tacito per altri sei anni, salva la facoltà delle parti di non rinnovare il contratto con disdetta da comunicarsi con almeno sei mesi di preavviso. Il canone di locazione è stato stabilito in €. 10.800 annui (euro diecimilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 900,00 (euro novecento/00). La data di registrazione (5 giugno 2019) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (21 aprile 2021) per cui il contratto è opponibile alla procedura esecutiva. Il prezzo posto a base di gara è di **€. 180.000,00** (diconsi euro centottantamila/00).



Si trasmettono per via telematica (tramite p.c.t.) i files della relazione tecnica e di stima, completa dei fascicoli degli allegati e degli allegati grafici, oltre alla documentazione fotografica. Si deposita altresì la relazione tecnica e di stima in forma anonima e separata scheda con la Sintesi descrittiva dei beni costituenti ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità.

La presente viene inviata anche al legale del creditore procedente, al soggetto
esecutato e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico
conferitogli rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento
che si rendesse necessario.

Con osservanza.

Sansepolcro, 10 marzo 2023

Architetto Riccardo Barciulli

ELENCO DOCUMENTI COSTITUENTI LA RELAZIONE PERITALE

1 - RELAZIONE TECNICA E STIMA



2 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

1. visura catastale prot. n. T1524/2022;
2. planimetria catastale Sub. 5 prot. n. T1602/2022;
3. planimetria catastale Sub. 24 prot. n. T1603/2022;
4. estratto di mappa Foglio 11;
5. copia comunicazione ex art. 48 L. 47/85 del 16-03-1986;
6. copia autorizzazione n. 249 del 06-10-1948;
7. copia Attestazione di Conformità n. 39 del 17/05/2019 con allegati grafici;
8. copia C.I.L.A. 698/2019/PE del 31-10-2019 con elaborato grafico allegato;
9. visura telematica presso la Conservatoria dei RR.II. prot. n. T429128 e
T430061/2023;
10. copia contratto di locazione del 27-05-2019 reg.to il 05-06-2019;
11. attestazione di avvenuta trasmissione al legale del creditore procedente;
12. attestazione di avvenuta trasmissione all'IVG.



3 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI GRAFICI

1. Lotto 1 - rilievo planimetrico porzione immobiliare - piano 3 e consistenza;
2. Lotto 2 - rilievo planimetrico porzione immobiliare - piano T e consistenza;



4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



5 - RELAZIONE TECNICA E STIMA IN MODALITA' ANONIMA (Privacy)