TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 129/2024

Riunita

ESECUZIONE IMMOBILIARE (29/2025)

Il sottoscritto Ingegnere Carlo Schiatti con studio in Arezzo Via Giacomo Puccini n° 150, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo con il numero 450 codice fiscale SCH CRL 56B29 A390H, in data 21 maggio 2025 è stato nominato come esperto per la valutazione degli immobili di cui alle esecuzioni in oggetto tra loro riunite.

Il giorno 27 maggio 2025, prestava il giuramento di rito sottoscrivendo il "verbale di accettazione dell'incarico", in merito al quale espone quanto segue.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento, distribuito tra i piani primo e secondo, del fabbricato condominiale sito in Comune di Poppi, Frazione Ponte a Poppi, Via Roma n° 178, corredato dalla proprietà esclusiva su di un'area urbana, destinata a posto auto scoperto e dalla proprietà pro-quota su alcune aree urbane, in parte ricadenti sul resede del fabbricato ed in parte in adiacenza allo stesso, utilizzate per l'accesso al fabbricato e spazi di manovra.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito le verifiche catastali ed urbanistiche, a seguito della comunicazione del custode giudiziario datata 26 giugno 2025, il giorno 29 luglio 2025 effettuava con questi

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

il sopralluogo agli immobili al fine di verificarne la consistenza e le caratteristiche.

In data 28/11/2025 il sottoscritto aveva depositato, come da incarico ricevuto, il proprio elaborato peritale datato 10/11/2025.

Il presente elaborato **sostituisce** il precedente tenendo conto delle modifiche richieste dal Sig. Giudice nell'udienza del 23/09/2026.

1.1 Verifica completezza documentazione art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato la documentazione in atti constatando che è presente il certificato notarile attestante i risultati delle visure catastali e dei registri ipotecari.

Gli immobili sono di proprietà degli esecutati ********** e ********** per averli acquistati con atto di compravendite a rogito Dottor **********, Notaio in Poppi, in data 3 novembre 2003 repertorio 43.674, raccolta 8.861, registrato ad Arezzo il 3 novembre 2003 al numero 5053, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 4 novembre 2003 al numeri 22069 - 22070 - 22071 del Registro generale e 14725 - 14726 14727 del Registro particolare.

1.2 Planimetrie ed atto di provenienza

Il sottoscritto ha provveduto a reperire la planimetria catastale dell'appartamento (Allegato 2); l'elaborato planimetrico, nel quale sono indicati l'area urbana esclusiva (destinata a posto auto) e le aree urbane pro quota, per le quali non è prevista la rappresentazione planimetrica catastale ma la sola individuazione nell'elaborato planimetrico (Allegati 3 e 4); le planimetrie allegate

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

all’ultimo titolo edilizio (Allegato 8) e la copia integrale del titolo di provenienza ai debitori Allegato 9).

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Gli immobili oggetto di pignoramento sono gravati dalle seguenti formalità:

- Iscrizione ipotecaria del 4 novembre 2003 n° 22072 del Registro Generale e n° 4152 del Registro Particolare, derivante da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dottor **********, Notaio in Poppi, del 3 novembre 2003 repertorio 43675, raccolta 8862, a favore della ********** e contro ********** e ********** **********, per la quota di ½ (un mezzo) ciascuno, dell’importo di € 220.000,00 a garanzia del finanziamento di un capitale di € 110.000,00.
- Iscrizione ipotecaria del 18 settembre 2023 n° 15736 del Registro Generale e n° 1796 del Registro Particolare, ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dottor **********, Notaio in Poppi, del 3 novembre 2003 repertorio 43675, raccolta 8862, dell’importo di € 220.000,00 a favore della ********** e per lei il nuovo creditore ********** (vedi quadro D della nota in rinnovazione), contro ********** e **********, per la quota di ½ (un mezzo) ciascuno, dell’importo di € 220.000,00 a garanzia del finanziamento di un capitale di € 110.000,00.
- Trascrizione del 23 luglio 2024 n° 13018 del Registro Generale e

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

n° 10109 del Registro Particolare, avente ad oggetto “verbale di pignoramento immobili” emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 21 giugno 2024 repertorio 2069 a favore di ********** e contro ********** per la quota di: ½ (un mezzo) su foglio 61, particella 300 subalterni 19 e 37; 1/48 (un quarantottesimo) su foglio 61, particella 456 subalterni 1 e 3; 1/22 (un ventiduesimo) su foglio 61, particella 300 subalterni 22 - 23 - 26; 1/108 (un centottesimo) su foglio 61, particella 515.

- Trascrizione del 6 marzo 2025 n° 3565 del Registro Generale e n° 2619 del Registro Particolare, avente ad oggetto “verbale di pignoramento immobili” emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 28 gennaio 2025 repertorio 221 a favore di ********** e contro ********** per la quota di: ½ (un mezzo) su foglio 61, particella 300 subalterni 19 e 37; 1/48 (un quarantottesimo) su foglio 61, particella 456 subalterni 1 e 3; 1/22 (un ventiduesimo) su foglio 61, particella 300 subalterni 22 - 23 - 26; 1/108 (un centottesimo) su foglio 61, particella 515.

Il sottoscritto ha anche predisposto una tabella delle formalità pregiudizievoli (Allegato 11).

Si segnala che nell’udienza del 16 dicembre 2025 il Creditore procedente ha rinunciato al pignoramento per la quota di 1/108 sulla p.lla 515.

1.4 Vincoli ed oneri condominiali

Il sottoscritto non ha rilevato vincoli di natura condominiale.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Il fabbricato essendo un condominio inferiore a nove condòmini non è stato legalmente costituito e non è stato nominato alcun amministratore.

Dall'atto di acquisto degli immobili non risulta che siano presenti tabelle millesimali.

L'unica spesa condominiale è riferita all'illuminazione del vano scale che viene ripartita periodicamente direttamente tra i condòmini; la pulizia del vano scale viene svolta dai condòmini, a rotazione.

1.5 Diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a diritti demaniali o ad usi civici di qualsiasi natura.

1.6 Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

Non è stata rilevata la presenza di vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente.

Il costo per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e del pignoramento è così determinato:

- per l'iscrizione ipotecaria del 4 novembre 2003 n° 22072 del Registro Generale e n° 4152 del Registro Particolare, non c'è necessità di alcuna cancellazione essendo perente per decorrenza del ventennio dalla sua iscrizione, comunque, qualora si intendesse procedere con la sua formale cancellazione, il costo sarebbe di **€ 35,00**.
- per l'iscrizione ipotecaria del 18 settembre 2023 n° 15736 del Registro Generale e n° 1796 del Registro Particolare, **€ 35,00**.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

- per la trascrizione del 23 luglio 2024 n° 13018 del Registro Generale e n° 10109 del Registro Particolare € 59,00 + € 35,00 + € 200,00 = **€ 294,00**.
- per la trascrizione del 6 marzo 2025 n° 3565 del Registro Generale e n° 2619 del Registro Particolare € 59,00 + € 35,00 + € 200,00 = **€ 294,00**.

Dovendo pertanto procedere alla cancellazione di un'ipoteca e due pignoramenti il costo totale ammonta ad **€ 623,00** (**Euro seicentoventitre/00**).

1.7 Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Poppi, Frazione Ponte a Poppi Via Roma n° 178.

Sono costituiti da un appartamento distribuito tra i piani primo e secondo, con accesso dal vano scale condominiale; un'area urbana a piano terra destinata a posto auto; il tutto integrato da: quota di 2/48 su due piccole aree urbane, della complessiva superficie catastale di mq. 241, destinate a passo e spazio di manovra interno; quota di 2/22 su tre piccole aree urbane, della complessiva superficie catastale di mq. 191, destinate a passo e spazio di manovra interno; quota di 2/108 su area comune, della superficie catastale di mq. 99, destinata a sottopasso per accesso alla via pubblica.

La costruzione, di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è realizzata con struttura portante perimetrale in muratura di blocchi di laterizio ed internamente in cemento armato puntiforme (travi e pilastri).

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

I solai sono tutti in latero cemento, la copertura, di tipo a padiglione, è realizzata con travi Varese in C.A.V. e tavelloni.

La gronda è inclinata, realizzata con la mensola in prosecuzione del trave Varese, e tavelloni; il manto di copertura è realizzato con tegolini portoghesi.

I canali di gronda sono di lamiera verniciata di forma arrotondata; i pluviali sono in PVC di forma circolare, con terminale di rame a terra.

Le pareti esterne sono tutte intonacate e tinteggiate.

Il resede intorno al fabbricato comprende, marciapiede pavimentato con mattonelle di cemento; camminamenti pedonali e piazzali carrabili finiti con massetto di calcestruzzo.

Il portone di accesso al vano scale condominiale è di alluminio anodizzato e vetro.

La scala condominiale è rivestita con travertino: sulle pedate, sulle alzate e nei rampanti; l'ingresso a piano terra ed i pianerottoli, sono pavimentati con mattonelle di gres delle dimensioni di cm. 30 x cm. 22.

L'appartamento è distribuito tra i piani primo e secondo collegati internamente da scala esclusiva; i due piani hanno anche accesso indipendente, dal vano scale condominiale, in destra per chi, salendo la scala, arriva ai corrispondenti pianerottoli.

È costituito a piano primo da ingresso-disimpegno, camera, bagno, balcone e cucina-tinello, dalla quale si sviluppa la scala interna di collegamento con il piano secondo, costituito da soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Dal locale soggiorno si accede ad un ripostiglio sopra la scala condominiale, corrispondente al pianerottolo intermedio inferiore, utilizzato dagli esecutati.

La porzione immobiliare è esposta a nord-est.

Confina con: Vano scale condominiale (sub. 20); ********** (sub. 3), ********** e ********** (sub. 6), ********** – sotto (sub. 34), salvo se altri.

Internamente è finito in tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno, con pavimenti in mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33, montate in diagonale; il bagno a piano primo è pavimentato con mattonelle di ceramica delle dimensioni di cm. 25 x cm. 25 e rivestito, fino all'altezza di m. 2,40, completo dei sanitari piatto doccia, bidet, lavandino e tazza; il bagno a piano secondo è pavimentato con mattonelle di gres e rivestito fino all'altezza di m. 1,96, completo dei sanitari tazza, lavandino e doccia a pavimento; in tutti i locali, ad eccezione dei bagni, è presente il battiscopa di gres.

Le pareti interne ed i soffitti di tutti i locali sono finiti con intonaco a gesso, tinteggiato.

Nel locale cucina-tinello l'angolo cottura è rivestito con mattonelle di ceramica, delle dimensioni di cm. 20 x cm. 20, fino all'altezza di m. 1,60.

I balconi sono pavimentati con mattonelle di graniglia delle dimensioni di cm. 40 x cm. 40.

Il parapetto dei balconi è costituito da ringhiera in ferro verniciato, di altezza cm. 97, con elementi verticali semplici; si rileva che lo spazio tra gli elementi verticali è di cm. 10.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

I portoncini d'ingresso sono di legno tamburato, così come le porte interne; le finestre ed i finestroni sono di legno di abete con vetri semplici ed avvolgibili in PVC per l'oscuramento.

Tutti gli architravi, gli stipiti e le soglie di finestre e finestroni, sono riquadrati in travertino di spessore cm. 4.

La scala interna a collegamento dei piani primo e secondo è di legno autoportante.

Nell'appartamento sono presenti gli impianti idrico, elettrico e gas completamente sottotraccia.

E' presente l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale, posta nella cucina-tinello a piano primo, alimentata a gas metano, con funzione anche di produzione di acqua calda sanitaria; gli elementi radianti sono di ghisa, verniciati.

L'area urbana sul resede a piano terra, destinata a posto auto, è costituita da semplice soletta di calcestruzzo.

Confina con: area urbana comune (sub. 22), ********** (sub. 18), ********** (sub. 28), ********** (particella 400), salvo se altri.

Gli immobili, come dichiaratomi dall'esecutata, **********, sono utilizzati quale sua residenza e della sua famiglia, costituita dalla figlia ********** e dal convivente **********, come risultante dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Poppi in data 28 ottobre 2025.

L'appartamento si presenta con finiture di modesta qualità e fattura, risalenti all'epoca della sua costruzione (circa cinquant'anni fa),

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

salvo la posa in opera della nuova pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato.

Al momento del sopralluogo la cassetta di risciacquo della tazza nel bagno a piano secondo non era funzionante ed era necessario sostituirla.

Nell'abitazione sono state rilevate delle tracce di condensa tra il soffitto e la parete esterna nel bagno a piano primo e nel soggiorno a piano secondo.

Nel disimpegno a piano secondo è visibile una macchia dovuta ad un'infiltrazione d'acqua dalla canna fumaria, ormai risolta.

Il resede del fabbricato, oltre il marciapiede, è costituito da massetto di cemento che versa in cattive condizioni di manutenzione, vista la presenza di notevoli buche.

La costruzione non ha caratteristiche antisismiche, essendo stata realizzata in epoca precedente alla classificazione sismica del Comune di Poppi.

Anche per quanto attiene al contenimento dei consumi energetici ed ai requisiti acustici, questi non rispettano le attuali normative, essendo stata realizzata precedentemente alla loro entrata in vigore.

L'appartamento ha un'altezza netta di m. 2,80 a piano primo ed un'altezza netta di m. 2,85 a piano secondo; una superficie calpestabile di mq. 78 (metri quadrati settantotto), una superficie dei balconi di mq. 7 (sette) ed una superficie commerciale (SUL) di mq. 102 (metri quadrati centodue); l'area urbana, destinata a posto auto, ha una superficie di mq. 13.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi, in Ditta da aggiornare, foglio 61, particella 300 subalterno 37, Via Roma n° 178, piani primo e secondo, categoria A/3, classe prima, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 95 (metri quadrati novantacinque), totale escluse aree scoperte mq. 93 (metri quadrati novantatre), rendita catastale € 284,05 (appartamento); foglio 61, particella 300 subalterno 19, Via Roma senza numero civico, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13 (area urbana senza classe e rendita).

Completano la proprietà le aree urbane acquistate pro-quota.

Due piccole aree urbane in proprietà per la quota di 2/48 (due quarantottesimi), censite al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi, in ditta aggiornata, foglio 61, particella 456 subalterno 1, Via Roma senza numero civico, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 226 (area urbana senza classe e rendita); foglio 61, particella 456 subalterno 3, Via Roma senza numero civico, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 15 (area urbana senza classe e rendita).

Tre piccole aree urbane in proprietà per la quota di 2/22 (due ventiduesimi), censite al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi, in ditta non aggiornata, foglio 61, particella 300 subalterno 22, Via Roma senza numero civico, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 151 (area urbana senza classe e rendita); foglio 61, particella 300 subalterno 23, Via Roma senza numero civico, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 24 (area urbana senza classe e rendita); foglio 61, particella 300 subalterno 26, Via Roma senza

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

numero civico, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 16 (area urbana senza classe e rendita).

Un'area urbana in proprietà per la quota di 2/108 (due centottesimi), non censita in catasto, ma solo rappresentata nel foglio di mappa n° 61 particella 515, per una superficie di mq. 99; tale particella costituisce l'accesso dalla pubblica via per le proprietà esclusive.

L'appartamento è anche corredato dall'utilità comune censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi, quale "bene comune non censibile", foglio 61, particella 300 subalterno 20 (vano scale).

Le ditte intestatarie degli immobili oggetto di pignoramento sono di seguito indicate.

Foglio 61, particella 300 subalterni 19 e 37:

********** nata a Romania il 25 maggio 1978 proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con **********

********** nato a Romania il 29 aprile 1974 proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con **********

Foglio 61, particella 456 subalterni 1 e 3:

********** nata a Romania il 25 maggio 1978 proprietaria per 1/48

********** nato a Romania il 29 aprile 1974 proprietario per 1/48

Foglio 61, particella 300 subalterni 22 - 23 - 26:

********** nata a Romania il 25 maggio 1978 proprietaria per 1/22 in regime di comunione dei beni

********** nato a Romania il 29 aprile 1974 proprietario per 1/22 in regime di comunione dei beni

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Foglio 61, particella 515, ancorché proprietari per la quota di 1/108 ciascuno, è priva di intestazione catastale non essendo censita, come descritto al punto 1.9.

1.8 Corrispondenza dei dati.

I dati catastali indicati nel titolo di provenienza corrispondono a quelli riportati nel pignoramento ed all'attualità salvo quanto appresso.

Contrariamente a quanto riportato nella nota di trascrizione del 4 novembre 2003 numeri 22069 del Registro generale e 14725 del registro particolare, relativa all'atto di compravendita, nel pignoramento non è stato indicato il "bene comune non censibile" particella 300 subalterno 20.

La procedura è comunque stata edotta di tale incongruenza.

Le iscrizioni ipotecarie sono rivolte solo ai beni acquistati in proprietà esclusiva dagli esecutati: foglio 61, particella 300 subalterni 19 e 37.

La ditta catastale non corrisponde all'attualità per l'intervenuta sentenza di divorzio tra gli esecutati, emessa dal Tribunale di Bacau (Romania) in data 22 ottobre 2009, a seguito della quale il coniuge ********** ha ripreso il cognome ****** che aveva da nubile, in luogo di ******.

1.9 Variazioni di aggiornamento catastale

La planimetria catastale relativa all'appartamento depositata a corredo della denuncia di variazione n° 15432.1/2004, presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio Servizi Catastali, in data 28 dicembre 2004, Pratica n° 144768, in atti dal 28 dicembre 2004, rappresenta univocamente il corrispondente immobile pignorato.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Per quanto attiene all'area urbana in proprietà esclusiva ed a quelle in proprietà pro quota, la normativa non prevede la presentazione di planimetrie, ma solo la loro indicazione nell'elaborato planimetrico, così come risultanti.

La ditta catastale degli immobili in proprietà esclusiva (foglio 61, particella 300 subalterni 19 e 37) e quella degli immobili in proprietà per la quota di 2/22 (foglio 61, particella 300 subalterni 22 - 23 - 26) non corrisponde all'attualità a seguito della sentenza di divorzio intervenuta tra gli esecutati, emessa dal Tribunale di Bacau (Romania) in data 22 ottobre 2009, con la quale il coniuge ***** ******** ha ripreso il cognome ******* che aveva da nubile.

Dovrà essere presentata una voltura catastale per annotamento, in modo da indicare correttamente gli attuali dati anagrafici dell'esecutata **********.

La particella 515 del foglio 61, che unisce la proprietà degli esecutati con la via Pubblica, non è censita catastalmente e pertanto non trova alcuna corrispondente intestazione; ha solo una rappresentazione sulla mappa catastale per un'estensione di mq. 99.

Tale particella è costituita da due porzioni scoperte e da un tunnel centrale facente parte di una porzione di fabbricato elevata su due piani. Le due porzioni scoperte ed il tunnel consentono il passaggio per la pubblica Via.

La regolarizzazione catastale della particella 515 non è stata effettuata; qualora si volesse procedere alla sua regolarizzazione, si dovrebbero costituire due subalterni della particella in oggetto, e

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

censire al Catasto Fabbricati la porzione del piano terra come “area urbana”.

1.10 Strumento urbanistico comunale.

L’area su cui sorge il fabbricato è posta all’interno del centro abitato della Frazione di Ponte a Poppi, in zona completamente edificata.

Le particelle su cui insistono la costruzione e le aree pertinenziali hanno una superficie complessiva (area coperta e scoperta) di mq. 901 (metri quadrati novecentouno); pertanto essendo la superficie scoperta inferiore a mq. 5.000, non viene prodotto il certificato di destinazione urbanistica.

1.11 Conformità ai Titoli Autorizzativi

Il fabbricato, di cui è parte l’appartamento in oggetto, è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n° 105/73 rilasciata dal Sindaco del Comune di Poppi in data 1° settembre 1973 e successiva Concessione Edilizia di Variante in Corso d’Opera n° 34/80 rilasciata dal Sindaco del Comune di Poppi in data 4 aprile 1980.

Avendo realizzato delle opere in parziale difformità a quanto autorizzato, per la loro regolarizzazione, in data 30 settembre 1986 protocollo n° 7662, fu presentata al Sindaco del Comune di Poppi la domanda di condono edilizio ai sensi dell’articolo 35 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e l’asseverazione articolo 48 della stessa legge.

Il Tecnico Comunale del Comune di Poppi in merito alla richiesta di cui sopra ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1160 in data 1° marzo 2003, di cui alla pratica edilizia n° 913/1986.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Successivamente, per la realizzazione di modifiche interne e della scala di collegamento tra i piani primo e secondo, fu depositata al Comune di Poppi una “Denuncia di Inizio Attività” in data 13 maggio 2004, protocollo n° 6443, di cui alla pratica edilizia n° 92/2004 e successiva comunicazione di ultimazione dei lavori con deposito di Variante Finale in data 11 gennaio 2005 protocollo n° 300.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono conformi alla normativa urbanistica ed edilizia.

1.12 Stato di possesso e limiti all’alienazione.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono in piena proprietà degli esecutati e sono occupati dall’esecutata **********, che vi ha stabilito la propria residenza, quella della figlia e del convivente.

1.13 Convenzioni matrimoniali

Gli esecutati sono tra loro divorziati, a seguito della sentenza emessa dal Tribunale di Bacau (Romania), in data 22 ottobre 2009.

1.14 Occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano occupati dall’esecutata ********** e della sua famiglia, costituita dalla figlia ********** e dal convivente ********** **********, come risultante dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Poppi in data 28 ottobre 2025.

1.15 Certificazione impianti

Per gli impianti presenti nell’abitazione oggetto di pignoramento, considerata l’epoca di costruzione, non è stata reperita alcuna certificazione.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Per quanto attiene l'impianto elettrico, nell'armadietto dei contatori, situato nella parete sinistra dell'ingresso condominiale a piano terra, è collocato un differenziale magnetotermico generale.

Per l'adeguamento alla vigente normativa dell'impianto elettrico presente nell'appartamento si stima una spesa di circa € 4.000,00 (Euro quattromila/00) essendo necessaria l'integrale sostituzione dei conduttori.

1.16 Suddivisione in lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un lotto unico.

1.17 Servitù

Non sono state riscontrate servitù sugli immobili oggetto della presente procedura.

1.18 Valutazione dell'immobile.

Gli immobili oggetto del presente lotto sono costituiti da un appartamento di civile abitazione, distribuito tra i piani primo e secondo, con accesso dal vano scale condominiale ed un'area urbana, sul resede a piano terra, destinata a posto auto; il tutto integrato da: quota di 2/48 su due piccole aree urbane, della complessiva superficie catastale di mq. 241, destinate a passo e spazio di manovra interno; quota di 2/22 su tre piccole aree urbane, della complessiva superficie catastale di mq. 191, destinate a passo e spazio di manovra interno; quota di 1/108 (avendo il Creditore procedente rinunciato al pignoramento sulla restante quota di 1/108, vd. paragr. 1.3) su area comune, della superficie catastale di mq. 99, per accesso alla via pubblica.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

L’appartamento è costituito a piano primo da ingresso-disimpegno, camera, bagno, balcone e cucina-tinello, dal quale si sviluppa la scala interna di collegamento con il piano secondo, costituito da soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone.

La porzione immobiliare è esposta a nord-est.

Il fabbricato, di cui è parte l’appartamento oggetto di valutazione, è posto all’interno dell’abitato della Frazione di Poppi.

La costruzione si presenta strutturalmente in buono stato di manutenzione e conservazione; la porzione immobiliare facente parte della procedura esecutiva, ha finiture di mediocre qualità ed in scarso stato di conservazione e manutenzione come indicato nella descrizione degli immobili (punto 1.7).

Per la valutazione degli immobili in oggetto, sono stati reperiti dei comparabili di recente compravendita, posti nelle vicinanze ed aventi caratteristiche simili.

Si precisa che la superficie catastale totale indicata per le singole unità immobiliari corrisponde a quella commerciale.

Con atto a rogito Dottoressa **********, Notaio in Arezzo, del giorno 20 dicembre 2023 repertorio 5294 raccolta 4469, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 dicembre 2023 ai numeri 22116 del Registro generale e 16983 del Registro particolare, veniva venduto in Comune di Poppi, Frazione Ponte a Poppi, Via Nino Bixio n° 4, un appartamento a piano secondo, con accesso dal vano scale condominiale, composto da ingresso-cucina-soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, e

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

terrazza, corredato da garage, con all'interno piccolo ripostiglio, a piano seminterrato.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi:

foglio 61, **particella 138 subalterno 15**, Via Nino Bixio n° 4, piano secondo, categoria A/2, classe prima, consistenza vani 4,5, **superficie catastale totale mq. 101**, totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita € 232,41 (appartamento);

foglio 61, **particella 138 subalterno 27**, Via Nino Bixio n° 4, piano primo sottostrada, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq. 13, **superficie catastale totale mq. 19**, rendita € 28,20 (garage e ripostiglio).

Gli immobili sono stati venduti al prezzo di **€ 115.000,00**

La loro superficie commerciale, corrispondente a quella catastale totale, è data dalla somma delle superfici dell'appartamento e dal 50% di quella del garage:

mq. 101 + (mq. 19*0,50) = **mq. 111**

Il prezzo unitario è stato di: € 115.000,00/ mq. 111 = **€ 1.036,04/mq.**

Il fabbricato di cui è parte il comparabile è stato iniziato nell'anno 1978 ed ultimato nell'anno 1980; quello di cui è parte l'immobile da valutare è stato iniziato nell'anno 1973 ed ultimato nell'anno 1980.

Le caratteristiche costruttive di entrambe le costruzioni sono simili.

Il comparabile ha una migliore accessibilità dalla via pubblica; per accedere a quello oggetto di valutazione occorre attraversare un tunnel ricavato al piano terra del fabbricato fronte strada.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Diversamente dal fabbricato da valutare, lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e del resede, di cui è parte il comparabile, è in ottimo stato.

Per quanto desunto dall'atto di compravendita, nel comparabile sono stati eseguiti nel tempo degli ammodernamenti, mentre in quello oggetto di valutazione sono state realizzate solo alcune piccole migliorie alle finiture circa vent'anni fa.

Con atto a rogito Dottor **********, Notaio in Bibbiena, del giorno 20 giugno 2024 repertorio 40.844 raccolta 17.073, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 luglio 2024 ai numeri 11682 del Registro generale e 9097 del Registro particolare, veniva venduto in Comune di Poppi, Frazione Ponte a Poppi, Via Nino Bixio n° 2, un appartamento a piano secondo, con accesso dal vano scale condominiale, composto da ingresso, cucina con ripostiglio, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno e due terrazze, il tutto integrato da un locale soffitta sovrastante con accesso da scala retrattile nel vano scale condominiale, nonché garage a piano seminterrato.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi:

foglio 61, **particella 138 subalterno 8**, Via Nino Bixio n° 2, piano secondo, categoria A/2, classe seconda, consistenza vani 8, **superficie catastale totale mq. 159**, totale escluse aree scoperte mq. 155, rendita € 495,80 (appartamento);

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

foglio 61, **particella 138 subalterno 30**, Via Nino Bixio, piano primo sottostrada, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq. 15, **superficie catastale totale mq. 18**, rendita € 32,54 (garage).

Gli immobili sono stati venduti al prezzo di **€ 135.000,00**

La loro superficie commerciale, corrispondente a quella catastale totale, è data dalla somma delle superfici dell'appartamento e dal 50% di quella del garage:

mq. 159 + (mq. 18*0,50) = **mq. 168**

Il prezzo unitario è stato di: € 135.000,00 / mq. 168 = **€ 803,57/mq.**

Il fabbricato di cui è parte il comparabile è stato iniziato nell'anno 1978 ed ultimato nell'anno 1980; quello di cui è parte l'immobile da valutare è stato iniziato nell'anno 1973 ed ultimato nell'anno 1980.

Le caratteristiche costruttive di entrambe le costruzioni sono simili.

Il comparabile ha una migliore accessibilità dalla via pubblica; per accedere a quello oggetto di valutazione occorre attraversare un tunnel ricavato al piano terra del fabbricato fronte strada.

Diversamente dal fabbricato da valutare, lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e del resede, di cui è parte il comparabile, è in ottimo stato.

Per quanto desunto dall'atto di compravendita, nel comparabile non è stato eseguito nel tempo alcun ammodernamento, mentre in quello oggetto di valutazione sono state realizzate solo alcune piccole migliorie alle finiture circa vent'anni fa.

Con atto a rogito Dottor **********, Notaio in Bibbiena, del giorno 8 agosto 2023 repertorio 40.124 raccolta 16.522, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo -

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 settembre 2023 ai numeri 15232 del Registro generale e 11695 del Registro particolare, veniva venduto in Comune di Poppi, Frazione Ponte a Poppi, Via Silvio Pellico n° 5, un appartamento a piano primo, con accesso dal vano scale condominiale, composto da ingresso disimpegno, cucina, sala pranzo con balcone, soggiorno, due camere, bagno ed ampia terrazza, integrato da garage a piano terra. Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi:

foglio 61, **particella 523 subalterno 3**, Via Silvio Pellico n° 5, piano primo, categoria A/3, classe seconda, consistenza vani 5,5, **superficie catastale totale mq. 100**, totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita € 340,86 (appartamento);

foglio 61, **particella 523 subalterno 2**, Via Silvio Pellico n° 6, piano terra, categoria C/6, classe terza, consistenza mq. 14, **superficie catastale totale mq. 17**, rendita € 22,41 (garage).

Gli immobili sono stati venduti al prezzo di **€ 60.000,00**

La loro superficie commerciale, corrispondente a quella catastale totale, è data dalla somma delle superfici dell'appartamento e dal 50% di quella del garage:

mq. 100 + (mq. 17*0,50) = **mq. 109**

Il prezzo unitario è stato di: € 60.000,00 / mq. 109 = **€ 550,46/mq.**

Il fabbricato di cui è parte il comparabile è stato iniziato nell'anno 1964 ed ultimato nell'anno 1966; quello di cui è parte l'immobile da valutare è stato iniziato nell'anno 1973 ed ultimato nell'anno 1980.

Le caratteristiche costruttive di entrambe le costruzioni sono simili.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Il comparabile ha una migliore accessibilità dalla via pubblica; per accedere a quello oggetto di valutazione occorre attraversare un tunnel ricavato al piano terra del fabbricato fronte strada.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e del resede, di cui è parte il comparabile, è simile a quello oggetto di valutazione.

Per quanto desunto dall'atto di compravendita, il comparabile non è stato oggetto di interventi edilizi di ammodernamento, quello oggetto di valutazione, oltre che avere una minor vetusta è stato anche oggetto di un modesto ammodernamento circa vent'anni fa.

Le caratteristiche generali dei fabbricati comparabili, come indicato all'inizio della valutazione, sono molto simili con quello oggetto di valutazione.

Per le caratteristiche specifiche dei comparabili, come descritto per ognuno di essi, considerate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di apportare delle percentuali correttive a ciascuno di essi per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili esecutati, secondo la seguente espressione:

[[€ 1.036,00/mq. - (€1.036,00/mq. * 30%)] + [€ 804,00/mq. - (€ 804,00/mq. * 10%)] + [€ 550,00/mq. + (€ 550,00/mq. * 30%)]] / 3 = € 721,33/mq.

In cifra arrotondata, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione viene assunto in € 720,00/mq.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

A seguito del rilievo degli immobili oggetto della presente procedura, si determinazione la loro superficie virtuale secondo i dettami del D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138.

La superficie catastale viene convenzionalmente equiparata a quella commerciale, le cui componenti sono:

Piano Primo (superficie principale)	mq	48,01 * 1,00	= mq	48,01
Piano Primo (balcone)	mq	3,70 * 0,30	= mq	1,11
Piano Secondo (superficie principale)	mq	48,33 * 1,00	= mq	48,33
Piano Secondo (balcone)	mq	3,78 * 0,30	= mq	1,13
Piano Terra (area urbana)	mq	13,00 * 0,10	= mq	1,30
			mq	**99,88**

La superfice commerciale totale è arrotondata al metro quadrato, pertanto quella complessiva e commerciale degli immobili oggetto di valutazione è di **mq. 100**.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale degli immobili, si ottiene il seguente valore:

mq. 100 * € 720,00/mq. = **€ 72.000,00**

Considerato che la vendita avverrà senza le garanzie per vizi, se ne abbatte il valore del 15%.

Pertanto, il più probabile valore complessivo è:

€ 72.000,00 - (72.000,00 * 0,15) = € 61.200,00

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato, in cifra arrotondata, sia pari ad **€ 61.000,00** (**Euro sessantunomila/00**).

Si allegano alla presente:

Allegato 1 - Visura catastale.

Allegato 2 - Planimetria catastale.

Allegato 3 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 300.

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63

Allegato 4 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 456.

Allegato 5 - Estratto di mappa catastale.

Allegato 6 - Visure ipotecarie.

Allegato 7 - Titoli Edilizi.

Allegato 8 - Planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio.

Allegato 9 - Atto di compravendita.

Allegato 10 - Certificazioni di stato civile.

Allegato 11 - Tabella delle trascrizioni ed iscrizioni.

Allegato 12 - Relazione tecnica per la vendita.

Allegato 13 - Sintesi descrittiva degli immobili.

Allegato 14 - Documentazione fotografica.

Allegato 15 - Verifica dei comparabili.

Allegato 16 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Arezzo, 01.10.2026 L'Esperto

(Ing. Carlo Schiatti)

Firmato Da: SCHIATTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 463a63