
TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 19/2022 R.G.E.

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

Dott.ssa RODINO' DI MIGLIONE Elisabetta

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA del 03/01/2025

L'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE: GEOM. GIANNI SANDRONI



Il Sottoscritto **Geom. Gianni SANDRONI**, nato ad Arezzo il 09.07.1977, residente in Comune di Civitella in Val di Chiana, Località Pieve al Toppo, Via B. da Montefeltro n° 23, Cod. Fisc. SND GNN 77L09 A390H iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1332, iscritto all'albo dei Periti del Tribunale Ordinario di Arezzo al n° 107 nella categoria Geometri e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Ordinario di Arezzo al n° 74 nella categoria Geometri, Valutatore Immobiliare Certificato Inarcheck, Livello Base Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0341-2020, con Studio Tecnico Associato posto in Pieve al Toppo, Via Aretina Nord 45/3, P.IVA 01686930510, in data 23 gennaio 2024 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, lo stesso in data 29 gennaio 2024 dichiarava con atto telematico di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito, con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Si specifica che nella presente relazione tecnica/estimativa i beni immobili esegutati – ai fini della vendita coattiva – verranno raggruppati su di un “Lotto Unico”.

PREMESSA

I beni immobili esegutati sono stati complessivamente “raggruppati” dall'esperto in un **Lotto Unico**, essendo gli stessi situati in un unico “contesto ubicativo” e più precisamente in Comune di Badia Tedalda, Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95; tale “raggruppamento” è stato effettuato anche tenendo presente delle quote di proprietà che l'esegutato vanta su detti beni immobili esegutati.

Una volta fatte queste precisazioni sulle motivazioni che hanno indotto l'esperto a “raggruppare” i beni immobili esegutati nella presente procedura in un Lotto Unico, si può dire che questi risultano essere omogenei ed indivisibili, e si può passare a fare sinteticamente una loro descrizione.

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare costituito da due fabbricati urbani adibiti in precedenza a Bed and Breakfast con annesso relativo resede e terreno pertinenziale, il tutto posto in Comune di Badia Tedalda, Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95.

Fabbricato “A” è composto al piano terra da portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere con soppalco e due servizi igienici; al piano seminterrato da tre camere, disimpegno e due bagni, oltre a locale tecnico ed alcuni gazebo.



Fabbricato “B” si compone al piano terra di ampio salone con angolo cottura, camera con bagno, disimpegno e ulteriore servizio igienico; al piano seminterrato da due camere e due bagni, oltre a portico.

Il tutto integrato da relativo resede di pertinenza esclusivo in evidente stato di incuria, su cui insistono deposito del G.P.L., ampio gazebo ed alcuni elementi di arredo da giardino; completa la consistenza del compendio immobiliare in oggetto alcuni appezzamenti di terreno pertinenziale anche essi in evidente stato di incuria.

Il tutto censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Badia Tedalda**, ditta aggiornata, **Foglio 26, Particella 98:**

- **Subalterno 4**, Località Lusato n. SNC Piano S1-T, Rendita 451.90, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7.0 vani, superficie catastale Totale 193 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 451.90; (**FABBRICATO “B”**).
- **Subalterno 6**, Località Lusato n. SNC Piano S1-T-1, Rendita 742.41, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11.5 vani, superficie catastale Totale 288 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 288 mq. (**FABBRICATO “A”**).
- Sono compresi nel presente lotto i diritti di proprietà sul resede identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 26, Particella 98, Subalterno 5 BCNC** (resede) comune ai subalterni 4 - 6 della stessa particella 98.

e in Catasto Terreni, **del Comune di Badia Tedalda**, ditta aggiornata, **Foglio 26:**

- **Particella 95**, qualità Seminativo, classe 2, superficie 7'730 mq, reddito dominicale € 11.98, reddito agrario € 7.98;
- **Particella 96**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 490 mq, reddito dominicale € 0.89, reddito agrario € 0.51;
- **Particella 101**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 180 mq, reddito dominicale € 0.33, reddito agrario € 0.19.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

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



- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo in giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*.

In risposta al Quesito n. 1, Il sottoscritto esperto ha verificato prima di intraprendere ogni altra attività – la completezza e correttezza dei dati ipo-catastali necessari ed essenziali per poter poi procedere con la perizia tecnica/estimativa relativa alla presente Esecuzione Immobiliare. Quindi l'esperto ha provveduto – così come richiesto dal quesito – a verificare la correttezza di quanto allegato al fascicolo processuale, ovvero di quanto riportato nel “Certificato Notarile Sostitutivo” redatto in data 25/02/2022 dal Notaio [REDACTED] del distretto di Pavia (**Vedi Allegato n° 1**), successiva Relazione Ventennale Notarile del 15/12/2022 redatta dal Notaio [REDACTED] del distretto di Perugia (**Vedi Allegato n° 1 Bis**), nota di trascrizione Accettazione Tacita eredità Registro generale 20142, Registro particolare 15431 del 24/11/2023 e nota di trascrizione Accettazione Tacita eredità Registro generale 20143, Registro particolare 15432 del 24/11/2023. Tuttavia l'esperto ha anche provveduto – per proprio conto – a verificare la documentazione ipo-catastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, ha inoltre incaricato il Notaio [REDACTED] di Arezzo di redigere certificato notarile sostitutivo della documentazione di cui all'art. 567 comma II C.P.C. ad ulteriore verifica qui quanto allegato al fascicolo processuale. (**Vedi Allegato n° 1 Ter**).

Il sottoscritto esperto ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

L'esperto ravvisa che nel “Certificato Notarile Sostitutivo” redatto in data 25/02/2022 dal Notaio Dott. [REDACTED] del distretto di Pavia e sua successiva Relazione Ventennale Notarile del 15/12/2022 redatta dal Notaio Dott. [REDACTED] non vi sono riportate:

- **Servitù di presa d'acqua continua e di acquedotto a favore dei fabbricati (particella 98 subalterni 6, 4 e 5 di proprietà della [REDACTED]) e a carico del terreno particella 108 (di proprietà [REDACTED]) trascritta in data 3 giugno 2010 al n. 6853 registro particolare;**



- **Servitù di acquedotto a favore dei fabbricati (particella 98 subalterni 6, 4 e 5 di proprietà della Sig. [REDACTED]) e a carico dei terreni particelle 66 e 104 (di proprietà [REDACTED]) trascritta in data 3 giugno 2010 al n. 6854 registro particolare.**

L'esperto in oltre ravvisa che nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) così come nelle certificazioni catastali l'indirizzo degli immobili pignorati non corrisponde a quanto riscontrabile in loco ed in particolare inerentemente l'immobile individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Badia Tedalda, Foglio 26:

- **Particella 98, Subalterno 6, è indicato sia nell' Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento il seguente indirizzo Frazione Pratiegghi – Località Lusata SNC, nella certificazione catastale emerge invece l'indirizzo Località Lusato SNC, mentre l'indirizzo corretto riscontrabile in loco è Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95.**
- **Particella 98, Subalterno 4, è indicato sia nell' Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento il seguente indirizzo Frazione Pratiegghi – Località Lusata SNC, nella certificazione catastale emerge invece l'indirizzo Località Lusato SNC, mentre l'indirizzo corretto riscontrabile in loco è Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95.**

I beni immobili pignorati sono pervenuti a titolo di piena proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] (l'esecutata) per atto di compravendita e costituzione di servitù gratuita a Rogito Notaio [REDACTED] di Pesaro del 20.05.2010, Repertorio 15169, Raccolta 8504, Registrato in Pesaro il 28/05/2010 al n. 2823 Serie 1T, Trascritto in Arezzo il 03/06/2010 al Reg. Gen. 10339, al Reg. Part. 6852, Trascritto in Arezzo il 03/06/2010 al Reg. Gen. 10340, al Reg. Part. 6853, Trascritto in Arezzo il 03/06/2010 al Reg. Gen. 10341, al Reg. Part. 6854.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 2

Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- a) Planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;



b) Anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

In risposta al Quesito n. 2 Documentazione catastale, L'esperto ha provveduto ad acquisire presso L'Ufficio del Catasto della Provincia di Arezzo – in riferimento ai beni immobili che sono “compresi” nel Lotto Unico costituito dallo stesso – le varie schede planimetriche di tipo catastale che identificano le varie unità immobiliari eseguite, inoltre lo stesso ha estratto elaborato planimetrico ed elenco subalterni assegnati, oltre che estratto di mappa (Vedi Allegato n° 2).

Inoltre – sempre a livello catastale – riferendosi specificatamente al nominativo dell'esecutato [REDACTED] è stata anche acquisita dal perito, la così detta “Visura per Soggetto” la quale ricomprende tutti i beni immobili “inclusi” nel Lotto Unico formato dallo stesso. (Vedi Allegato n° 3).

Planimetria ultimo progetto approvato L'esperto ha provveduto – così come richiesto nel quesito formulato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – ad acquisire presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Badia Tedalda, l'intera documentazione grafica e progettuale relativa alle pratiche edilizie/urbanistiche inerenti gli stessi immobili eseguiti. In particolare modo l'esperto ha provveduto ad acquisire l'ultima pratica presentata in Comune relativa agli immobili; quella che ne “descrive” lo stato autorizzato/abilitato in corso di validità. (Vedi Allegato n° 4).

L'esperto precisa inoltre – ove questa sia stata presente – che lo stesso non ha acquisito solo ed esclusivamente la documentazione tecnica/progettuale relativa all'ultimo titolo abilitativo dei vari immobili pignorati avente “valenza” urbanistica/edilizia, ma tutte quelle pratiche pregresse che si sono succedute nel tempo. Difatti per “comprendere” e “definire” lo stato urbanisticamente conforme delle unità immobiliari/catastali pignorate, la visione grafica/progettuale non va limitata alla sola ed esclusiva ultima pratica presentata presso l'Amministrazione Comunale, ma questa va estesa alla sommatoria di tutte le pratiche (ed anche alle eventuali sanatorie in materia) che si sono succedute per la realizzazione dei beni in questione.

Elencandole così in maniera cronologicamente progressiva – le pratiche edilizie ed i relativi titoli abilitativi- queste sono state riportate/elencate, nel successivo punto 11.

In risposta al Quesito n. 2 Titoli di provenienza L'esperto ha provveduto – così come richiesto nel quesito formulato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – ad acquisire



copia integrale del titolo di provenienza – logicamente riferito all'esecutata Sig.ra [REDACTED] per i beni immobili pignorati.

I beni immobili pignorati inclusi nel "Lotto Unico" formato dall'esperto, sono a titolo di piena proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED] (l'esecutata) per essere alla medesima pervenuti per atto di compravendita e costituzione di servitù gratuita a Rogito Notaio [REDACTED] di Pesaro del 20.05.2010, Repertorio 15169, Raccolta 8504, Registrato in Pesaro il 28/05/2010 al n. 2823 Serie 1T, Trascritto in Arezzo il 03/06/2010 al Reg. Gen. 10339, al Reg. Part. 6852, Trascritto in Arezzo il 03/06/2010 al Reg. Gen. 10340, al Reg. Part. 6853, Trascritto in Arezzo il 03/06/2010 al Reg. Gen. 10341, al Reg. Part. 6854. (Vedi Allegato n° 5).

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità.

In risposta al Quesito n. 3, L'esperto ha accertato che i beni che costituiscono il "Lotto Unico" formato dallo stesso risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere o peso, ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] [REDACTED] iscritta in data 3 giugno 2010 al n. 1748 registro particolare, di complessivi Euro 800'000.00 di cui Euro 400'000.00 in linea capitale (domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via Battaglione Framarin n. 18).
- Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] trascritto in data 27 gennaio 2022 al n. 881 registro particolare. (Vedi Allegato n° 6).

Su tutti i beni immobili eseguiti rispetto a quanto sopra riportato non sussistono né vi gravano, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica, o di qualsiasi natura urbanistico-edilizia, né vi gravano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della



casa al coniuge, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ettc...).

Quindi su tutti i beni immobili pignorati che sono "contenuti" nel Lotto Unico formato dall'esperto non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 4

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

In risposta al Quesito n. 4, L'esperto ha verificato che su tutti i beni immobili facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso, non sussistono né vincoli, né oneri, di natura condominiale e non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 5

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

In risposta al Quesito n. 5, L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, che sono stati "raggruppati" dallo stesso nel Lotto Unico per una loro futura ed eventuale vendita coattiva; non ha riscontrato l'esistenza di nessun diritto demaniale od uso civico che li potesse interessare. Di conseguenza non vi sono per gli stessi beni immobili eseguiti, oneri di affrancazione o di riscatto da doversi calcolare.

Analogamente l'esperto può affermare che gli stessi beni immobili pignorati non sono gravati da censo, livello, o uso civico; pertanto non vi è stata la necessità di alcuna loro affrancazione da tali "pesi". Il diritto di proprietà sui beni immobili pignorati – da parte dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] – è derivata da atto notarile di compravendita.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 6

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

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

In risposta al Quesito n. 6, L'esperto, in riferimento ai beni immobili pignorati "raggruppati" dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva nel Lotto Unico dichiara che le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito n. 3 ed in particolare:

- **Ipoteca volontaria** a favore della [REDACTED]
[REDACTED] iscritta in data 3 giugno 2010 al n. 1748 registro particolare, di complessivi Euro 800'000.00 di cui Euro 400'000.00 in linea capitale (domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via Battaglione Framarin n. 18) a carico [REDACTED]
[REDACTED] nonché a carico [REDACTED], nato a Bergamo il 03/05/1964 c.f. [REDACTED] (in qualità di debitore non datore). Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Badia Tedalda, distinti nel NCEU al Foglio 26, Particella 98, Subalterno 1-2-3 – Immobili questi attualmente identificati catastalmente al NCEU di detto comune al Foglio 26, Particella 98:
 - subalterno 6, derivante dalla soppressione della particella 98 subalterno 1 - giusta denuncia di variazione della destinazione da magazzino a civile abitazione del 14 marzo 2012 pratica n. AR0033987;
 - subalterno 4, deriva dalla soppressione della particella 98 subalterno 2 - giusta denuncia di variazione della destinazione da magazzino a civile abitazione dell'11 novembre 2011 pratica n. AR0208197;
 - subalterno 5, deriva dalla soppressione della particella 98 subalterno 3 - giusta denuncia di variazione per scorporo porzione di bene comune non censibile dell'11 novembre 2011 pratica n. AR0208200;

nonché terreni distinti al NCT di detto comune al Foglio 26, Particella 95, 96 e 101.

- **Verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] sede Torino c.f. 00799960158 trascritto in data 27 gennaio 2022 al n. 881 registro particolare a carico [REDACTED]. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Badia Tedalda, distinti nel NCEU al Foglio 26, Particella 98,



subalterno 6, 4 e 5, nonché terreni censiti al NCT al foglio 26, Particella 95, 96 e 101.

A titolo informativo ed orientativo:

I costi presunti per la Cancellazione delle Trascrizioni e/o Iscrizioni presenti ammonteranno nella misura seguente:

- **“Lotto Unico”** complessivamente a circa € 329.00, così calcolate:
 - Spese per la cancellazione ipoteca volontaria € 35.00 (in quanto sconta la sola taxa ipotecaria ai sensi della tabella allegata al D.P.R. 31.10.1990, n. 347);
 - Spese per la cancellazione del pignoramento:
 - € 200.00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al D.P.R. 347/1990);
 - € 59.00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
 - € 35.00 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al D.P.R. 31.10.1990, N. 347).

Si specifica tuttavia, che al momento effettivo della vendita – in maniera più precisa e definitiva – il calcolo del costo dovuto per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento e stima, verrà effettuato dal competente “Ufficio Finanziario” preposto a tale compito.

Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione, a quanto verrà espresso successivamente dagli Uffici competenti; intendendo la cifra riportata dall'esperto, come un valore certamente prossimo ed indicativo rispetto a quello “veritiero”, ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 7

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq, esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i 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 dei beni pignorati;

In risposta al Quesito n. 7

Come già anticipato in maniera sintetica in “Premessa”, gli immobili complessivamente eseguiti alla Sig.ra [REDACTED], sono stati “raggruppati” dall’esperto per l’eventuale vendita coattiva in un **Lotto Unico**, essendo gli stessi situati in un unico “contesto ubicativo” e più precisamente in Comune di Badia Tedalda, Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95; tale “raggruppamento” è stato effettuato anche tenendo presente delle quote di proprietà che l’esecutata vanta su detti beni immobili eseguiti.

L’esperto passerà adesso a descrivere ed analizzare nello specifico gli immobili – evitando di ripetere quanto già detto precedentemente sul lotto unico costituito.

In riferimento al “Lotto Unico”

Questo lotto costituito dall’esperto è composto dalle seguenti porzioni immobiliari pignorate, rappresentate da due fabbricati urbani denominati dall’esperto Fabbricato “A” e Fabbricato “B”, entrambi adibiti in precedenza a Bed and Breakfast, con annesso relativo resede e terreno pertinenziale, il tutto posto in Comune di Badia Tedalda, Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95.

Il Fabbricato “A” è composto al piano terra da portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere con soppalco e due servizi igienici; al piano seminterrato da tre camere, disimpegno e due bagni, oltre a locale tecnico ed alcuni gazebo.

Il Fabbricato “B” è composto al piano terra da ampio salone con angolo cottura, camera con bagno, disimpegno e ulteriore servizio igienico; al piano seminterrato da due camere e due bagni, oltre a portico.

Il tutto integrato da relativo resede di pertinenza esclusivo in evidente stato di incuria, su cui insistono deposito del G.P.L., ampio gazebo ed alcuni elementi di arredo da giardino il tutto in pessimo stato di conservazione; completa la consistenza del compendio immobiliare in oggetto alcuni appezzamenti di terreno pertinenziale anche essi in evidente stato di incuria.

La tipologia costruttiva dei due fabbricati eseguiti è rappresentata da struttura portante in muratura, gli stessi dal punto di vista prospettico presentano finiture costituite in parte da pareti con presenza di “cappotto” rasato e tinteggiato e in parte in pietra faccia a vista, entrambi gli immobili presentano copertura a falde inclinate (tipologia a capanna), con manto di copertura in tegole di laterizio.



Internamente i due immobili presentano divisori costituiti in parte da setti murari portanti e in parte da tramezzature in forati e fratelle di laterizio.

I due fabbricati presentano entrambi locali interni in parte intonacati e rifiniti a “velo” con tinteggiatura a tempera ed in parte presentano porzioni di muratura in pietra faccia a vista.

I soffitti dei locali del Fabbricato “A” in parte sono costituiti strutturalmente da legno e laterizio lasciati a vista ed in parte sono del tipo in latero-cemento con finitura ad intonaco, gli stessi sono in parte piani/orizzontali ed in parte inclinati.

I soffitti dei locali del Fabbricato “B” sono invece del tipo in latero-cemento con finitura ad intonaco e si presentano piani/orizzontali.

Tutti i locali dei due fabbricati sono pavimentati con materiali tradizionali, tutti i servizi igienici presenti in detti immobili hanno rivestimento ceramico nella zona occupata dalla cabina doccia mentre nella restante superficie delle pareti risultano rifiniti a velo e tinteggiati con tempera lavabile, i sanitari presenti in tutti i bagni risultano essere di tipo “economico - commerciale”, in materiale porcellanato di semplice “fattura” e “disegno”.

La zona cottura presente nel Fabbricato “A” è rivestita con piastrelle ceramiche di colore chiaro, mentre nella zona cottura presente nel Fabbricato “B” non vi è la presenza di alcun rivestimento.

Le porte interne dei due fabbricati sono in legno, del tipo tamburato, normalmente ad anta unica. In genere queste porte, considerato il semplice “disegno”, la “fattura” nonché la tipologia/valore delle maniglie e tutta la loro struttura costruttiva, si può dire che sono di normale stato qualitativo e livello di conservazione.

Per quanto riguarda tutti gli infissi esterni presenti sui due fabbricati (cioè le finestre e/o porte/finestre), si può dire che anche queste si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre e le porta-finestre dei due fabbricati sono in legno e sono assai “semplici”, di fattura/produzione” normale e non presentano alcun sistema d’oscuramento.

Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc...etc.) riferito ad entrambi i fabbricati vedasi risposta effettuata dall’esperto al quesito n° 15.

L’altezza utile interna degli ambienti posti al piano terra del Fabbricato “A” non è costante, la zona soggiorno-cucina presenta copertura inclinata e quindi la sua altezza minima è pari a 2.60 ml e massima di 4.05 ml, la zona camere va invece da un minimo di 1.27 ml ad un massimo di 4.98 ml, la zona bagno presenta altezza di 2.40 ml; il piano seminterrato



del fabbricato presenta invece altezza utile interna costante pari a 2.88 ml eccezione fatta per una camera che presenta solaio a volta con altezza minima pari a 1.72 ml e una massima di 2.15 ml e del locale caldaia che presenta invece altezza minima pari a 1.85 ml e massima pari a 3.75 ml.

L'altezza utile interna degli ambienti posti al piano terra del Fabbricato "B" è invece costante ed è pari 2.75 ml, mentre il piano seminterrato di detto immobile presenta in parte altezza utile pari a 2.90 ml e in parte di 3.75 ml.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato di cui al **Lotto Unico** è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore Legge 27/07/'78 n° 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009 Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 138/98 Allegato C, comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali, "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" legge 457/'78.

ESTRATTO DEL MANUALE DELLA BANCA DATI O.M.I. per il calcolo della superficie commerciale di immobili singoli a destinazione residenziale:



INTRODUZIONE

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Con la presente istruzione la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

PRINCIPIO ADOTTATO

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

1. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

CRITERI GENERALI

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI, relativamente alla:

- Superficie commerciale
- Superficie utile

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale.

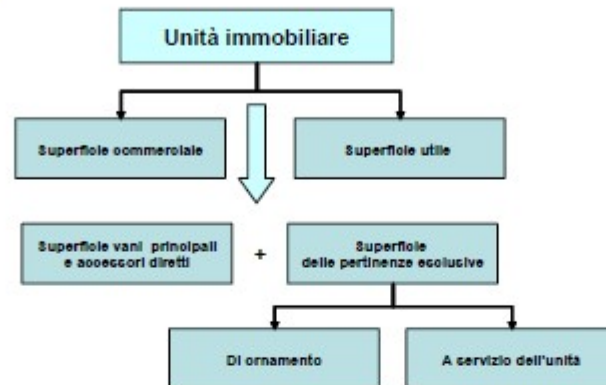


MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Nell'ambito della singola unità immobiliare indicheremo come si determina la:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.



Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

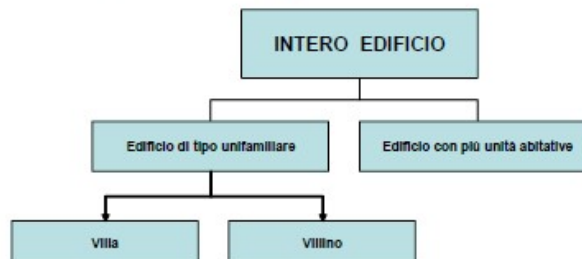
N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



1.2 INTERO EDIFICIO

In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino). Non viene trattata la determinazione della consistenza dell'edificio con più unità abitative nelle sue espressioni tipologiche indicate nella Banca Dati dell'OMI, in quanto riconducibile al caso dell'appartamento parte di un edificio, già esaminato.



Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
 - verande/portici/tettoie;

Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Misurazione

Si determina misurando la superficie delle seguenti entità.

Vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde):

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

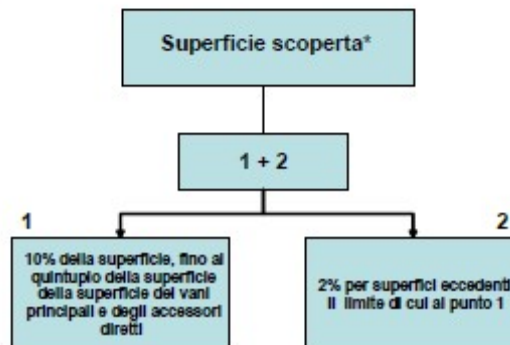
Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).



*per la quota eccedente il quintuplo della superficie vani principali e accessori diretti

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Balconi, terrazzi e similari

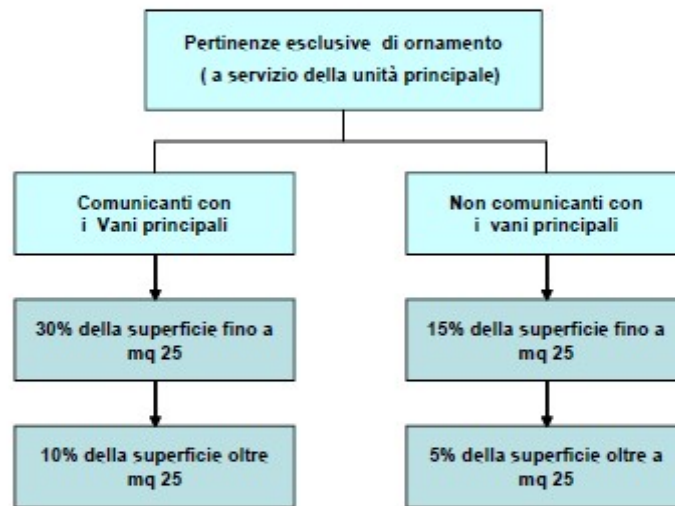
Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 m²,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m².

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²,
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².



Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



SUPERFICIE UTILE

Nel mercato immobiliare ad uso residenziale la *superficie utile* viene utilizzata, di norma, per la determinazione del valore locativo.

Anche in questo caso può essere utile procedere alla determinazione della:

Superficie utile lorda: che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale).

Superficie utile netta: che si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (superficie reale Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di edificio residenziale di tipo unifamiliare, ai fini della superficie da computare nella Banca Dati OMI si ritiene di applicare la superficie utile lorda.

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

Si può avere necessità di calcolare anche il volume complessivo.

È a tal fine necessario precisare che, ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile, generalmente viene calcolato il volume "vuoto per pieno" complessivo dato dal:

- volume della parte in elevazione del fabbricato;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato con una percentuale prossima al 50% rispetto a quello fuori terra.

Nel caso di edificio con parte di esso parzialmente interrata, sarà la sensibilità e l'esperienza del tecnico a definire il relativo parametro di ragguaglio del volume interessato.

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

“Lotto Unico”

Fabbricato “A”

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Piano Terra	Normale	mq	160.26	x	1.00	mq	160.26
Piano Soppalco	Normale	mq	34.63	x	0.50	mq	17.32
Piano Seminterrato	Normale	mq	118.23	x	1.00	mq	118.23
Piano Seminterrato	Normale	mq	17.36	x	0.30	mq	5.20
Totale superficie commerciale approssimata						mq	301.01
Totale superficie commerciale arrotondata a 301.00 Mq							

N.B. Le superfici sono state calcolate digitalmente sulle planimetrie del fabbricato restituite dall'esperto sulla base del rilievo celerimetrico effettuato dallo stesso.

Fabbricato “B”

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Piano Terra	Normale	mq	101.92	x	1.00	mq	101.92
Piano Seminterrato	Normale	mq	76.76	x	1.00	mq	76.76
Totale superficie commerciale approssimata						mq	178.68
Totale superficie commerciale arrotondata a 179.00 Mq							

N.B. Le superfici sono state calcolate digitalmente sulle planimetrie del fabbricato restituite dall'esperto sulla base del rilievo celerimetrico effettuato dallo stesso.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili pignorati – dal punto di vista catastale – corrispondenti al “**Lotto Unico**” risultano attualmente così distinti:

(Fabbricato “A” e Fabbricato “B”)

Catasto Fabbricati del Comune di Badia Tedalda, ditta aggiornata, Foglio 26, Particella 98:

- **Subalterno 4**, Località Lusato n. SNC Piano S1-T, Rendita 451.90, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7.0 vani, superficie catastale Totale 193 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 451.90; **(FABBRICATO “B”)**.



- **Subalterno 6**, Località Lusato n. SNC Piano S1-T-1, Rendita 742.41, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11.5 vani, superficie catastale Totale 288 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 288 mq. **(FABBRICATO “A”)**.
- Sono compresi nel presente lotto i diritti di proprietà sul resede identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 26, Particella 98, Subalterno 5 BCNC** (resede) comune ai subalterni 4 - 6 della stessa particella 98.

(Terreno pertinenziale)

Catasto Terreni, del Comune di Badia Tedalda, ditta aggiornata, Foglio 26:

- **Particella 95**, qualità Seminativo, classe 2, superficie 7'730 mq, reddito domenicale € 11.98, reddito agrario € 7.98;
- **Particella 96**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 490 mq, reddito domenicale € 0.89, reddito agrario € 0.51;
- **Particella 101**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 180 mq, reddito domenicale € 0.33, reddito agrario € 0.19.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva dichiara che non è presente alcun condominio e/o millesimi di parti comuni.

BENI COMUNI NON PIGNORATI

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva, come già evidenziato in precedenza dichiara che il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni rispetto a quelli già pignorati e posti a servizio dei beni pignorati.

VISTE ESTERNE ED INTERNE BENI DI CUI AL “LOTTO UNICO”



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

FABBRICATO “A”



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

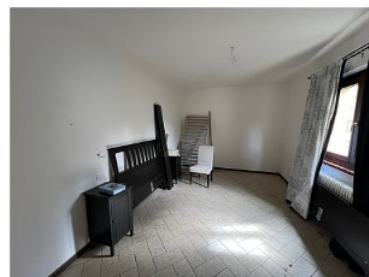
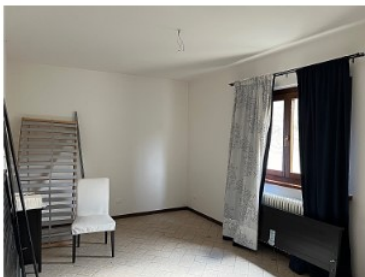


SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

FABBRICATO "B"



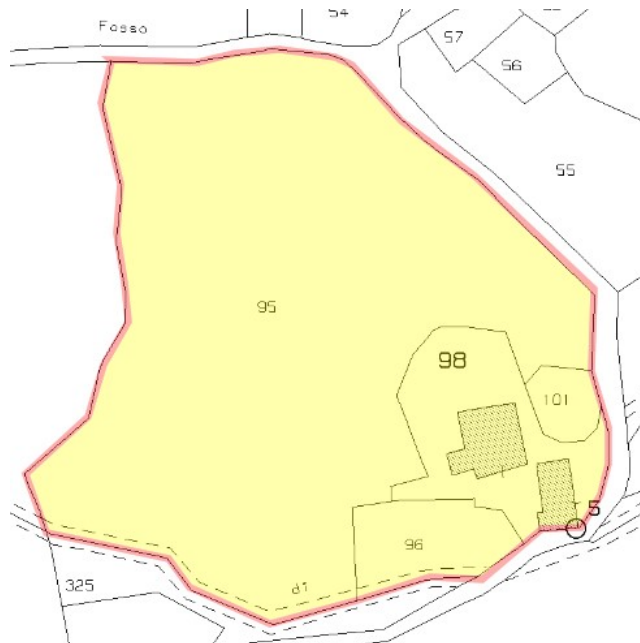
SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352



RESEDE E TERRENO PERTINENZIALE



LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 8

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

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

In risposta al Quesito n. 8, L'esperto ha accertato e verificato che le "indicazioni" che descrivono attualmente i beni pignorati facenti parte del Lotto Unico costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva – ne identificano perfettamente la loro "localizzazione", (nel numero civico, piano, dati catastali, confini, etc...) eccezione fatta per l'indirizzo degli stessi, in quanto nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) l'indirizzo degli immobili pignorati non corrisponde a quanto emerge in loco e nelle certificazioni catastali in quanto per l'immobile individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Badia Tedalda, Foglio 26:

- Particella 98, Subalterno 6, è indicato sia nell' Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento il seguente indirizzo Frazione Pratiegghi – Località Lusata SNC, nella certificazione catastale emerge invece l'indirizzo Località Lusato SNC, mentre l'indirizzo corretto riscontrabile in loco è Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95.
- Particella 98, Subalterno 4, è indicato sia nell' Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento il seguente indirizzo Frazione Pratiegghi – Località Lusata SNC, nella certificazione catastale emerge invece l'indirizzo Località Lusato SNC, mentre l'indirizzo corretto riscontrabile in loco è Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95.

Quindi l'esperto ribadisce di avere accertato la corrispondenza tra quanto è indicato nel titolo di pignoramento e l'effettiva/reale "situazione" in cui questi si trovano rilevando le difformità sopra citate.

In buona sostanza l'esperto può affermare che tutti i beni immobili pignorati alla Sig.ra [REDACTED], e che sono stati "raggruppati" dallo stesso nel Lotto Unico costituito, risultano conformi nei "dati" espressi precedentemente, a quelli contenuti nel pignoramento eccezione fatta per quanto sopra esposto.



LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 9

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

In risposta al Quesito n. 9, L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del Lotto Unico costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva dichiara che le varie schede planimetriche di tipo catastale che identificano le varie unità immobiliari eseguite depositate presso Agenzia del Territorio di Arezzo (**Vedi Allegato n° 2**) non sono conformi dal punto di vista catastale allo "stato dei luoghi" riscontrato in fase di sopralluogo ed in particolare:

Per il **FABBRICATO "A"** le planimetrie catastali che ritraggono lo stesso, identificandolo catastalmente in Comune di Badia Tedalda, Foglio 26, Particella 98, Subalterno 6, presenta alcune difformità essenzialmente dovute alla leggera distribuzione interna dell'unità immobiliare, oltre che dalla mancata rappresentazione del portico posto nel prospetto principale del fabbricato;

Per il **FABBRICATO "B"** le planimetrie catastali che ritraggono lo stesso, identificandolo catastalmente in Comune di Badia Tedalda, Foglio 26, Particella 98, Subalterno 4, presenta alcune difformità essenzialmente dovute alla distribuzione interna dell'unità immobiliare, oltre che la mancata rappresentazione del portico posto nel prospetto sinistro del fabbricato.

Per quanto sopra, il sottoscritto esperto chiede al Giudice dell'Esecuzione se sia necessario procedere agli atti di aggiornamento catastali al fine di poter dichiarare la conformità catastale degli immobili con lo stato dei luoghi riscontrato dallo stesso in fase di sopralluogo ed in particolare procedere alla redazione Tipo Mappale e Denuncia di variazione. I costi complessivi per la redazione degli atti di aggiornamento catastale sopra descritti ammontano ad € 3'500.00 comprensivi di spese e diritti catastali a cui dovranno aggiungersi C.N.G. e I.V.A. come per legge.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 10

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

In risposta al Quesito n. 10, L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva ha accertato che gli stessi sono di duplice "natura" ovvero risultano parte iscritti al



Catasto Fabbricati e parte al Catasto Terreni, (entrambi nel solito foglio di Mappa 26 del Comune di Badia Tedalda). Difatti sia i fabbricati che i terreni – che assieme formano i beni immobili del lotto unico – oltre ad essere ubicati nella medesima località, si situano in contiguità al medesimo “ambiente”.

L'esperto ha così acquisito in riferimento ai beni pignorati - il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.). Tale documento è stato rilasciato in data 18/12/2024 – a seguito di richiesta da parte dell'esperto – dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Badia Tedalda. (Vedi Allegato n° 7).

Questo documento attesta che i terreni pignorati, così come l'area urbanistica ove ricadono i fabbricati pignorati risultano, secondo quanto previsto dallo strumento in vigore in detto comune “Regolamento Urbanistico” – Approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 27 del 30/04/2003 e successive varianti, nonché in base al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 26 Particella n. 95;

Il territorio aperto

Aree a esclusiva e prevalente funzione agricola

- Coltivi collinari e montani a querce fitte e rade a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare – in parte;

Il sistema urbano

- Aree di tutela paesaggistica dei centri urbani, degli aggregati rurali minori e delle emergenze architettonico puntuali – in parte;
- Aree boscate in zone urbanistiche di pregio – in parte;

Area Tutelata per Legge – D.Lgs. 42/2004 – Art. 142, Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi – in parte.



Foglio n. 26 Particella n. 96;

Il sistema urbano

- Aree di tutela paesaggistica dei centri urbani, degli aggregati rurali minori e delle emergenze architettonico puntuali;
- Aree boscate in zone urbanistiche di pregio;

Area Tutelata per Legge – D.Lgs. 42/2004 – Art. 142, Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi – in parte.

Foglio n. 26 Particella n. 98;

Il territorio aperto

Aree a esclusiva e prevalente funzione agricola

- Coltivi collinari e montani a querce fitte e rade a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare;

Foglio n. 26 Particella n. 101;

Il territorio aperto

Aree a esclusiva e prevalente funzione agricola

- Coltivi collinari e montani a querce fitte e rade a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare;

Su tutte le aree oggetto della presente sussiste il Vincolo Idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923 e ss.mm.ii., come regolato dalla L.R.T. n. 39/2000 e dal Regolamento Regionale D.P.G.R.T. n. 48/R del 08.08.2003.

Si fa presente che in data 30.12.2023 con Delibera di C.C. n. 22 del Comune di Sestino (Comune Capofila) è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Badia Tedalda e Sestino, pertanto da tale data sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., artt. 92 – 103.



LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

In risposta al Quesito n. 11, L'esperto – a seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Badia Tedalda, dove i beni immobili eseguiti ubicativamente ricadono – ha potuto verificare quali sono state (elencandole in maniera cronologicamente progressiva), le pratiche edilizie /urbanistiche che li hanno interessati.

L'esperto procederà così alla elencazione - per il Lotto Unico formato dallo stesso - delle pratiche edilizie/urbanistiche che in riferimento ai beni immobili in esso inclusi, si sono succedute; provvedendo inoltre a dare risposta agli ulteriori quesiti formulati.

I due fabbricati che sono "inclusi" nel "**Lotto Unico**" costituito dall'esperto (fabbricato "A" e fabbricato "B") sono posti in Comune di Badia Tedalda (AR), Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95, tali beni sono stati costruiti originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente gli stessi sono stati oggetto di interventi edilizi comunicati con i seguenti titoli abilitativi:

FABBRICATO "A"

- DIA Pratica Edilizia n° 15/2011 protocollo 2484 del 05/08/2011.

FABBRICATO "B"

- DIA Pratica Edilizia n° 16/2010 protocollo 1958 del 21/05/2010.

FABBRICATO "A" e FABBRICATO "B"

- D.I.A. Pratica Edilizia n° 21/2010 protocollo 2875 del 16/10/2010.

INSTALLAZIONE DEPOSITO GPL

- D.I.A. Pratica Edilizia n° 16/2011 protocollo 2951 del 19/08/2011.

L'esperto durante l'accesso agli atti eseguito in data 19.03.2024 presso il competente ufficio tecnico del Comune di Badia Tedalda al riguardo dei beni immobili inclusi nel Lotto Unico costituito dallo stesso non ha rinvenuto alcuna attestazione di abitabilità/agibilità così come alcuna autorizzazione allo scarico dei reflui e conformità



per quanto riguarda la parte impiantistica compresa certificazione di prevenzione incendi; lo stesso ha quindi richiesto a detto competente ufficio tecnico, tramite PEC del 17/12/2024 ulteriore approfondimento di ricerca al fine di verificare l'esistenza in atti di tale documentazione, ad oggi tale richiesta di approfondimento non ha avuto alcun esito e riscontro.

L'esecutata tuttavia ha fornito all'esperto copia delle attestazioni di abitabilità/agibilità in suo possesso riferite ad entrambi gli immobili, asseverate dall'Ing. [REDACTED] ed assunte dal Comune di Badia Tedalda con protocollo n° 2285 del 03 luglio 2012 (FABBRICATO "A") e protocollo n° 2286 di pari data (FABBRICATO "B") - (Vedi Allegato n° 13).

Dal "confronto" tra lo "Stato attuale dei Luoghi" riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 19/03/2024 e quanto rappresentato e legittimato nei titoli abilitativi sopra citati e relativi allegati, l'esperto ha verificato che nei due immobili in oggetto sono presenti difformità ed incongruenze e quindi gli stessi non risultano "Conformi Urbanisticamente" a detti titoli abilitativi; in particolare nel:

- **Fabbricato "A"** vi sono delle difformità al riguardo della superficie dei soppalchi presenti nelle due camere, così come al riguardo di alcuni divisori interni, oltre che diverso spessore delle murature interne e perimetrali, diversa altezza utile di alcuni locali interni, difformità prospettiche dovute principalmente all'andamento plani-altimetrico dei marciapiedi ed alla dimensione e posizione delle aperture presenti in facciata, messa in opera impianto solare termico in copertura, creazione di un portico nel prospetto frontale, oltre che di alcuni gazebo costituiti da strutture metalliche incongrue.
- **Fabbricato "B"** vi sono delle difformità al riguardo di alcuni divisori interni, diversa delimitazione della superficie abitabile del piano seminterrato, oltre che diverso spessore delle murature interne e perimetrali, diversa altezza utile di alcuni locali interni, difformità prospettiche dovute principalmente all'andamento plani-altimetrico dei marciapiedi ed alla dimensione e posizione delle aperture presenti in facciata, creazione di un portico con materiali incongrui nel prospetto sinistro del fabbricato.
- Nel **resede** dei fabbricati e nel relativo **terreno pertinenziale** sono presenti alcuni gazebo e alcuni elementi di arredo da giardino non previsti in alcun modo nei titoli abilitativi sopra citati. I gazebo sono costituiti da materiali incongrui parte in legno e



parte metallici e si presentano in pessimo stato conservativo (in parte crollati); il gazebo in legno e gli elementi di arredo da giardino sono appoggiati su di una platea in cemento.

Per quanto riguarda la tipologia degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo avvenuto in data 19/03/2024 nei beni immobili che costituiscono il lotto unico formato dall'esperto ne è stata data ampia descrizione nei paragrafi precedenti, si procede quindi ad analizzare singolarmente gli stessi indicando se essi sono stati sanati o siano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile.

- **Fabbricato "A":**

- Diversa superficie dei soppalchi presenti nelle due camere – opera sanabile;
- Diversa posizione dei divisori interni – opera sanabile;
- Diverso spessore delle murature interne e perimetrali – opera sanabile;
- Diversa altezza utile di alcuni locali interni – opera sanabile;
- Difformità prospettiche dovute principalmente all'andamento plani-altimetrico dei marciapiedi ed alla dimensione e posizione delle aperture presenti in facciata – opera sanabile;
- Messa in opera impianto solare termico in copertura – opera sanabile;
- Creazione di un portico nel prospetto frontale, oltre che di alcuni gazebo costituiti da strutture metalliche incongrue – opere non sanabile.

- **Fabbricato "B":**

- Diversa posizione dei divisori interni – opera sanabile;
- Diversa delimitazione della superficie abitabile del piano seminterrato – opera sanabile;
- Diverso spessore delle murature interne e perimetrali, diversa altezza utile di alcuni locali interni – opera sanabile;
- Difformità prospettiche dovute principalmente all'andamento plani-altimetrico dei marciapiedi ed alla dimensione e posizione delle aperture presenti in facciata – opera sanabile;



- Creazione di un portico con materiali incongrui nel prospetto sinistro del fabbricato opera non sanabile.
- **Resede dei Fabbricati e relativo terreno pertinenziale:**
 - Gazebo costituiti da materiali incongrui parte in legno e parte metallici (in parte crollati) - opera non sanabile.
 - Platea in cemento – opera sanabile.
 - Elementi di arredo da giardino – opera sanabile

Si stimano i costi per l'ottenimento della conformità edilizia, in via precauzionale e preventiva riferito alle sole opere sanabili di cui sopra in € 8'000.00, comprensivi degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché delle sanzioni; nell'importo di cui sopra è stato quindi stimato e ricompreso in via precauzionale e preventiva anche l'importo dovuto al tecnico professionista incaricato.

I due portici esistenti ed i gazebo realizzati con materiali precari sono stati tutti realizzati in totale assenza e/o difformità dei titoli abilitativi edilizi, la loro costruzione come sopra esposto non è sanabile, quindi gli stessi non sono suscettibili di ottenimento della conformità edilizia, in via precauzionale e preventiva si stimano € 3'500.00 di costi, comprensivi degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché del costo delle opere di ripristino da sostenere per la completa demolizione degli stessi e lo smaltimento dei materiali di risulta.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni in oggetto, pur nella volontà dell'esperto di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura dei limiti insiti nel mandato rimesso allo stesso, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto esperto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene agli importi economici, in via prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.



In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

Al momento attuale per i beni immobili che costituiscono il lotto unico formato dall'esperto e al riguardo delle difformità riscontrate sugli stessi in fase di sopralluogo avvenuto in data 19/03/2024 non sono state presentate istanze di condono e/o di sanatoria.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 12

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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 allorché il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

In risposta al Quesito n. 12, L'esperto, ha verificato che i beni immobili pignorati inclusi nel "Lotto Unico" formato dallo stesso in piena proprietà di 1/1 della Sig.ra [REDACTED] (l'esecutata) con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento non risultano abitati, a tale riguardo l'esperto ha richiesto al Comune di Castelli Calepio (BG) il certificato di residenza storico



dell'esecutata (Vedi Allegato n° 8) ed il certificato di stato di famiglia (Vedi Allegato n° 9) entrambi rilasciati da detto comune in data 07/02/2024.

Come da ispezione effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo (Vedi Allegato n° 10) per i beni di cui al Lotto Unico non sono emersi contratti di locazione né di comodato intestati alla signora [REDACTED]

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 13

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

In risposta al Quesito n. 13, L'esperto, così come richiesto dal presente quesito, ha provveduto ad acquisire presso il competente Ufficio dello "Stato Civile" del Comune di Grumello Monte (BG) – "l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" (Vedi Allegato n° 11) dal quale si evince che il giorno 14 Novembre 2009 nel Comune di Grumello Monte (BG), il Sig. [REDACTED] (non esecutato) nato a Bergamo (BG) il 03/05/1964 si è sposato con la Signora [REDACTED] (esecutata) nata a Calcinate (BG) il 30/04/1977.

Il suddetto "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" è contraddistinto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Grumello Monte, Anno 2009, Numero 11, Parte I, Serie Ufficio 1, In questo documento sono presenti le seguenti "Annotazioni":

- Gli sposi, alla presenza dei testimoni, hanno dichiarato di scegliere il regime di separazione dei beni, a norma dell'art. 162, 2^ac. del C.C. Data annotazione 14/11/2009.
- Con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 17/03/2021 n. 6471/2020 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto sottoscritto in data 24/02/2021. Data annotazione 31/03/2021.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'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).



In risposta al Quesito n. 14, L'esperto, in considerazione di quanto affermato nella risposta al precedente quesito (il quesito n° 13), afferma che l'attuale domanda non necessita di alcuna risposta. Difatti non sussistono i necessari presupposti per poter dare una risposta a questo quesito.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 15

Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del Dlvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

In risposta al Quesito n. 15, L'esperto, così come richiesto dal presente quesito, come potuto riscontrare in occasione del sopralluogo effettuato dallo stesso in data 19/03/2024 presso i beni immobili eseguiti che costituiscono il Lotto Unico oggetto di eventuale vendita coattiva, ed in particolare inerentemente il Fabbricato "A" ed il Fabbricato "B", al riguardo degli impianti precisa quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dei due fabbricati è nella sua interezza del tipo "sottotraccia", con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche", ed "interruttori elettrici"; mentre per quanto riguarda la centrale termica è del tipo misto, parte "sottotraccia" e parte fuori traccia, con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche", ed "interruttori elettrici";

Per quanto riguarda i così detti "punti luce" collocati nei vari ambienti dei fabbricati consistono essenzialmente in delle plafoniere disposte a soffitto (in posizione pressoché centrale all'interno delle stanze che le stesse illuminano artificialmente).

I "punti luce" presenti sia all'interno che all'esterno dei due fabbricati, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano essere tutte di normale fattura, risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato avvenuta negli anni 2010/2011. L'esperto afferma che l'impianto elettrico presente nei due fabbricati eseguiti – dall'analisi visiva che è stato possibile effettuare in fase di sopralluogo è in normali condizioni ma che non è stato possibile verificare la funzionalità dello stesso in quanto gli immobili eseguiti non risultano attualmente dotati di allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto elettrico lo stesso in certe sue "parti, possa essere "bisognoso" di un certo modestissimo "adeguamento" alle ultime norme vigenti in



materia e certamente “bisognoso” di richiesta di allaccio alla rete di distribuzione pubblica dell'energia elettrica.

L'esperto considera per l'impianto elettrico – viste comunque le sue condizioni – un costo specifico di € 2'000.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, comprensivo delle spese di richiesta di allaccio, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto elettrico risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

IMPIANTO IDRICO

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto idrico presente nei due fabbricati in quanto gli stessi non risultano al momento dotati energia elettrica necessaria all'attivazione del sistema di pompaggio dell'acqua “corrente”.

Dalla situazione riscontrabile in loco emerge comunque che l'approvvigionamento idrico dei due immobili deriva da sorgente naturale, previo accumulo in serbatoio interrato dotato di stazione di sollevamento posto nel resede di pertinenza di detti fabbricati.

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto idrico in essere, lo stesso in certe sue “parti”, possa essere “bisognoso” di un certo “adeguamento” per garantire il normale funzionamento dello stesso così come il rispetto delle norme vigenti in materia; L'esperto considera per l'impianto idrico – viste comunque le sue condizioni – un costo specifico di € 1'500.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto idrico presente all'interno dei beni esegutati di cui al lotto unico in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente nei due fabbricati e che comunque da quanto riscontrabile in loco per entrambi gli immobili avviene in parte



da impianto solare termico posto nel fabbricato “A”, in parte da caldaia a legna e pellet anche essa presente all’interno del locale tecnico posto al piano seminterrato del fabbricato “A” ed in parte ma solo per alcuni locali del fabbricato “A” anche con caldaietta murale a G.P.L. posta all’esterno di detto edificio.

I piani cottura presenti nei due immobili sono allacciati al deposito di G.P.L. collocato nel resede di pertinenza dei fabbricati, l’esperto afferma che detto deposito e l’area limitrofa allo stesso così come la recinzione posta a protezione di esso si trova in totale stato di abbandono ed incuria; l’esperto per i limiti posti anche nel mandato non è in grado di determinare se al momento attuale all’interno del deposito ci sia o meno la presenza di G.P.L.

La temperatura interna dei locali abitabili dei due fabbricati è comandata e regolata da termostati posizionati a parete; nelle varie stanze abitabili di entrambi i fabbricati come corpi scaldanti dell’impianto termico di riscaldamento, vi sono dei termosifoni. Questi termosifoni (generalmente in posizione sottostante alle finestre), sono posti a parete, e costituiti da elementi verticali modulari in alluminio di colorazione bianca.

I beni eseguiti sono attualmente dotati di “Attestazione di Prestazione Energetica” redatta dallo stesso esperto (Vedi Allegato n° 12).

E’ plausibile che per quanto riguarda l’impianto termico e di produzione dell’acqua calda sanitaria lo stesso in certe sue “parti”, possa essere “bisognoso” di un certo “adeguamento” per garantire il suo normale funzionamento, così come il rispetto delle ultime norme vigenti in materia; L’esperto considera per tali impianti – viste comunque le condizioni delle parti visibili già in opera – un costo specifico di € 3’000.00 + IVA, per l’adeguamento di questo tipo di impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l’adeguamento di questo tipo di impianto.

L’esperto precisa che il suddetto impianto termico e di produzione dell’acqua calda sanitaria presente all’interno dei beni eseguiti di cui al lotto unico in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza così come del certificato di prevenzione incendi.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE



La presenza di folta vegetazione spontanea presente nel resede di pertinenza dei fabbricati impedisce all'esperto di verificare e di comprendere il sistema di smaltimento dei reflui provenienti dai fabbricati.

L'esperto durante il sopralluogo è stato contattato per vie brevi dal Sig. [REDACTED] (ex coniuge dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]) il quale ha riferito che l'impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai beni immobili pignorati, risulta essere così "organizzato" e "sistemato"; ovvero le acque saponose dei bagni e delle cucine vengono raccolte appositi pozzetti che fungono da degrassatore, le stesse una volta sgrassate vengono inviate assieme alle acque "nere" provenienti dai W.C. presenti nei due fabbricati, all'interno di fosse biologiche asettiche e da lì le stesse una volta chiarificate assieme alle acque "meteoriche" vengono inviate tramite condotte a tenuta su di una trincea drenante (sempre posta nel resede di pertinenza dei fabbricati) che permette lo smaltimento su suolo.

L'esperto per quanto sopra detto non è in grado di valutare le condizioni dell'intero impianto di smaltimento dei reflui – ed il suo normale funzionamento, così come la sua conformità alla vigente normativa di settore.

L'esperto precisa che il suddetto impianto di smaltimento dei reflui presente nei beni esegutati di cui al lotto unico in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità così come di autorizzazione allo scarico.

ALLACCI ALLE "RETI TECNOLOGICHE PRESENTI"

I beni pignorati di cui al Lotto Unico e quindi sia il Fabbricato "A" che il Fabbricato "B, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture," risultano essere "serviti" ed allacciati alla linea elettrica pubblica, per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico lo stesso avviene da sorgente spontanea, per quanto riguarda il GPL detti immobili sono dotati di deposito privato, per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui avviene su suolo.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 16

Dica se sia 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 esegutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della



descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito, con terreno ubicato in..., censito ...; ecc.).

In risposta al Quesito n. 16, L'esperto – fin dall'inizio della redazione della presente perizia tecnica/estimativa – ha ritenuto opportuno raggruppare i beni pignorati alla Sig.ra [REDACTED] (a titolo di esclusiva proprietà per la quota di 1/1) in un **Lotto Unico** omogeneo, essendo gli stessi situati in un unico "contesto ubicativo" e più precisamente in Comune di Badia Tedalda, Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95; tale "raggruppamento" è stato effettuato anche tenendo presente delle quote di proprietà che l'esecutata vanta su detti beni immobili esegutati.

Il Lotto Unico costituito dall'esperto è certamente alienabile, avendo lo stesso rispettato per i beni immobili che costituiscono lo stesso la medesima localizzazione e la medesima "origine/provenienza" d'acquisto da parte del debitore esegutato. Una eventuale scissione dello stesso in più lotti rispetto a quello costituito dall'esperto – oltre ad essere illogica dal punto di vista fisico funzionale - avrebbe esclusivamente comportato una perdita di valore del compendio immobiliare "creato"; ovvero del lotto unico in questione costituito.

Un ulteriore criterio che ha indotto l'esperto a costituire come fatto il Lotto Unico, è stata l'omogeneità catastale dei beni immobili inclusi nello stesso. Difatti i beni immobili inclusi dall'esperto nel Lotto Unico, risultano avere "individualmente" la stessa titolarità e stessa quota di possesso da parte dell'esecutata. Il Lotto Unico non risulta essere intercluso. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le varie utenze/forniture dei beni immobili inclusi nel lotto unico vedasi quanto citato nella precedente risposta al quesito n° 15.

L'esperto vuole adesso – come richiesto nel quesito – rimenzionare i beni immobili che formano il lotto unico costituito:

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare costituito da due fabbricati urbani adibiti in precedenza a Bed e Breakfast con annesso relativo resede e terreno pertinenziale, il tutto posto in Comune di Badia Tedalda, Località Pratiegghi, Via Lusato n° 95.

Fabbricato "A" è composto al piano terra da portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere con soppalco e due servizi igienici; al piano seminterrato da tre camere, disimpegno e due bagni, oltre a locale tecnico ed alcuni gazebo.



Fabbricato “B” si compone al piano terra di ampio salone con angolo cottura, camera con bagno, disimpegno e ulteriore servizio igienico; al piano seminterrato da due camere e due bagni, oltre a portico.

Il tutto integrato da relativo resede esclusivo di pertinenza, completa la consistenza del compendio immobiliare in oggetto alcuni appezzamenti di terreno pertinenziale anche essi in evidente stato di incuria, su cui insistono deposito del G.P.L., ampio gazebo ed alcuni elementi di arredo da giardino;

Il tutto censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Badia Tedalda**, ditta aggiornata, **Foglio 26, Particella 98:**

- **Subalterno 4**, Località Lusato n. SNC Piano S1-T, Rendita 451.90, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7.0 vani, superficie catastale Totale 193 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 451.90; (**FABBRICATO “B”**).
- **Subalterno 6**, Località Lusato n. SNC Piano S1-T-1, Rendita 742.41, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11.5 vani, superficie catastale Totale 288 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 288 mq. (**FABBRICATO “A”**).
- Sono compresi nel presente lotto i diritti di proprietà sul resede identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 26, Particella 98, Subalterno 5 BCNC** (resede) comune ai subalterni 4 - 6 della stessa particella 98.

e in Catasto Terreni, **del Comune di Badia Tedalda**, ditta aggiornata, **Foglio 26:**

- **Particella 95**, qualità Seminativo, classe 2, superficie 7'730 mq, reddito domenicale € 11.98, reddito agrario € 7.98;
- **Particella 96**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 490 mq, reddito domenicale € 0.89, reddito agrario € 0.51;
- **Particella 101**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 180 mq, reddito domenicale € 0.33, reddito agrario € 0.19.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 17

Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata 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 nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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 dal 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;

In risposta al Quesito n. 17, L'esperto, in merito alla presenza di titoli opponibili alla procedura conferma quanto già ampiamente riportato in risposta al Quesito n. 12 e che quindi non vi sono titoli opponibili alla procedura, inoltre ha accertato che per i beni ricompresi nel "lotto unico" formato dallo stesso non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale; L'esperto al fine della determinazione del più probabile "Valore di Mercato" del lotto unico costituito, ritiene il più appropriato criterio di stima per i beni immobili che lo costituiscono, sia quello sintetico/comparativo basando la propria valutazione per quanto riguarda i fabbricati sulla combinazione del metodo di confronto di mercato con le Quotazioni OMI (fonte Agenzia delle Entrate), mentre per quanto riguarda i terreni sulla combinazione del metodo di confronto di mercato con i valori agricoli medi (fonte Agenzia delle Entrate). Questo metodo di stima si basa sulla comparazione del bene immobile oggetto di valutazione (o della sommatoria dei beni immobiliari che nel loro insieme compongono il così detto "Lotto"), con altri beni immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona (solito Comune e stessa località), rispetto a quelli in trattazione; assumendo quale termine di confronto tra loro il parametro tecnico consistente nel "metro quadro" di superficie commerciale. Ovviamente questo parametro tecnico (il mq. Di superficie commerciale), avrà valenza ed utilizzo solo per i fabbricati pignorati; mentre nel caso di appezzamenti di terreno (che siano questi identificati come "Aree Urbane funzionalmente adibite a resede" o aree agricole terreni che si identificano essenzialmente in aree pertinenziali agli immobili anch'essi eseguiti) il parametro tecnico di raffronto/paragone sarà esclusivamente quello di superficie (cioè il metro quadrato).



L'esperto ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il procedimento consisterà nel determinare prima il più probabile valore di mercato dell'immobile (o meglio dei beni immobili inclusi nel lotto), considerando questo nelle sue condizioni di ordinarietà; per poi eseguire le eventuali "aggiunte" o detrazioni" economiche/estimative al fine di riportare il valore dell'immobile (o meglio del lotto considerato) nelle reali condizioni in cui questo si viene a trovare al momento della valutazione.

Lotto Unico: I prezzi di vendita nel libero mercato

(Residenziale)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Badia Tedalda è emerso che i prezzi di vendita delle abitazioni civili nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione variano fra € 700,00 e € 950,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale.

In tutto il Comune di Badia Tedalda e comuni limitrofi sono al momento presenti vari annunci di abitazioni civili in vendita ed il prezzo mediamente richiesto per le stesse è pari a 850,00 €/mq di superficie commerciale.

Lotto Unico: QUOTAZIONI OMI

(Residenziale)

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2024 – Semestre 1, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per destinazione Abitazioni Civili, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I. medio è di € 775,00/Mq di superficie lorda.

Media ricavata da:

valore max = 920,00 €/mq

valore min = € 630,00 €/mq

(periodo:anno 2024 – 1° semestre)



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: BADIA TEDALDA

Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLI%20NUCLEI%20%20DI%20CAMPAGNA/MONTAGNA
MANENTE%20TERRITORIO%20COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

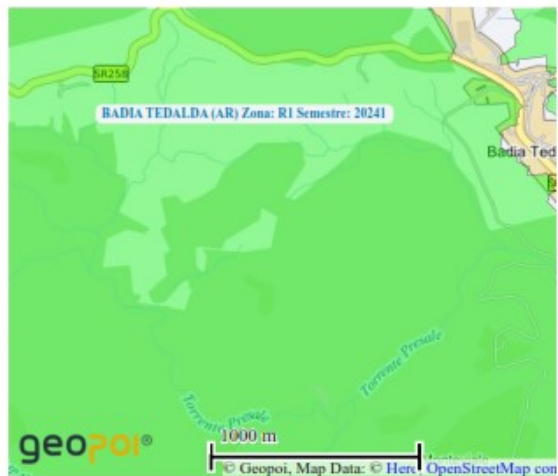
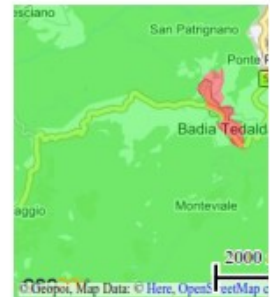
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	920	L	2,3	3,4	L
Box	Normale	360	540	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	820	1200	L	2,6	3,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

LOCALITA' PRATIEGHI, VIA LUSATO N° 95



Lotto Unico: Stima del più probabile valore di mercato al Mq di superficie commerciale

L'esperto ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati in:

€ 850,00 al metro quadrato di superficie commerciale per Abitazioni Civili

Lotto Unico: I prezzi di vendita nel libero mercato

“Aree Urbane funzionalmente adibite a resede” e aree agricole “terreni” che si identificano essenzialmente in aree pertinenziali agli immobili.

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Badia Tedalda è emerso che i prezzi di vendita delle “aree urbane funzionalmente adibite a resede” di Abitazioni Civili nella zona ove è ricompreso il lotto unico oggetto di valutazione variano fra € 7,00 e € 10,00 al metro quadrato per quanto riguarda il resede, mentre per le aree agricole “terreni” che si identificano essenzialmente anche come aree pertinenziali agli immobili variano a secondo della loro coltura e per terreni aventi coltura come il nostro

SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

ricompreso nel lotto unico oggetto di valutazione variano fra € 2,00 e € 3,00 al metro quadrato.

Lotto Unico: Valori agricoli medi ANNO DI RIFERIMENTO 2023 – ANNO DI APPLICAZIONE 2024 dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo, fonte Agenzia delle Entrate per terreni adibiti a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi - terreni a seminativo e seminativo arborato

Le Quotazioni dei valori agricoli medi (VAM 2024) dei terreni compresi nella regione Agraria n° 2 della provincia di Arezzo, emessi dall'Agenzia delle Entrate, che ricomprende appunto anche il territorio Comunale di Badia Tedalda, indicano una valutazione media per:

- terreni a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi risulta pari a 80.000,00 €/Ha;
- terreni a seminativo arborato intensivo e seminativo nudo intensivo pari a 16.000,00 €/Ha.

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI AREZZO
Legge n. 10 del 28.01.77 art. 14 Anno di riferimento 2023
Anno di applicazione 2024

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO ESPRESSI IN EURO						
	N. 1 Casentino	N. 2 Alto Tevere	N. 3 Colline Valdarno	N. 4 Valtiberina	N. 5 Colline Valdichiana Ovest	N. 6 Colline Valdichiana Est	N. 7 Colline Arezzo
Seminativo nudo ordinario	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.500,00
Seminativo nudo intensivo (1)	16.000,00	16.000,00	24.000,00	26.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00
Seminativo arborato ordinario	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.500,00
Seminativo arborato intensivo (1)	16.000,00	16.000,00	24.000,00	26.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00
Seminativo irriguo (2)	22.000,00	19.000,00	26.000,00	31.000,00	26.000,00	29.000,00	27.000,00
Culture ortive a pieno campo	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Culture in serra (3)	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Vivaio (4)	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00
Frutteto specializzato (5) (3)	18.000,00	13.000,00	22.000,00	16.000,00	40.000,00	34.000,00	40.000,00
Oliveto promiscuo (6)	10.600,00	8.900,00	17.000,00	10.600,00	15.200,00	17.000,00	15.200,00
Oliveto specializzato	20.400,00	16.800,00	30.000,00	16.800,00	27.600,00	30.000,00	27.600,00
Oliveto specializzato IGP TOSCANO	22.400,00	22.400,00	33.000,00	22.400,00	30.400,00	33.000,00	30.400,00
Vigneto (5)	21.600,00	16.800,00	30.000,00	21.600,00	27.600,00	30.000,00	27.600,00
Vigneto specializzato D.O.P., D.O.C., I.G.T. e I.G.P. (5)	43.500,00	43.500,00	50.800,00	43.500,00	47.000,00	50.800,00	47.000,00
Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Castagneto da frutto	5.000,00	5.800,00	4.500,00	5.500,00	4.000,00	4.500,00	4.500,00
Pascolo	2.600,00	2.600,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Prato pascolo artificiale	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00
Bosco alto fusto (7)	4.600,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00
Bosco ceduo e misto (7)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Incolto produttivo o sterile (8)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00

Note : (1) Trattasi di terreno classificato catastalmente dalla 1a alla 3a classe.
(2) Quando risulta tale catastalmente oppure trattasi di seminativo nudo o arborato intensivo irrigato con impianti fissi o mobili.
(3) Da valutare a parte gli impianti e attrezzature fisse.
(4) Da valutare a parte il soprassuolo.
(5) Trattasi di impianti di età media a partire dalla messa in dimora.
(6) Quando l'arboratura ha una densità non inferiore a 80 piante per Ha e non superiore a 199 piante per Ha.
(7) Aumentare o diminuire del 40% il valore per ettaro, in caso di bosco prossimo al taglio o appena tagliato.
(8) Terreno non idoneo alla coltivazione che, senza intervento della mano dell'uomo, dia un prodotto valutabile anche minimo.
Non sono classificati come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o destinazione temporanea diversa.

N.B.: Si precisa che i frutti pendenti non sono compresi nei valori agricoli medi e, pertanto, dovranno essere risarciti a parte.

SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

Lotto Unico: Stima del più probabile valore di mercato delle “Aree Urbane funzionalmente adibite a resede” e delle aree agricole “terreni” che si identificano essenzialmente in aree pertinenziali agli immobili pignorati.

L'esperto ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato delle “Aree Urbane funzionalmente adibite a resede” in:

€ 8,00 al metro quadrato di superficie

Mentre per le aree agricole i “terreni” che si identificano essenzialmente come aree pertinenziali agli immobili in:

€ 2,50 al metro quadrato di superficie

Valore di mercato Fabbricati, Resede e Terreno di Pertinenza:

	Stato di manutenzione	Superficie Commerciale		Valore €/mq		Totale	
Superficie Commerciale Fabbricato “A”	Normale	mq	301.00	x	850,00	€	255.850,00
Superficie Commerciale Fabbricato “B”	Normale	mq	179.00	x	850,00	€	152.150,00
Resede	Normale	mq	739,00 (*)	x	8,00	€	5.912,00
Terreno Pertinenziale	Normale	mq	8.400,00 (**)	x	2,50	€	21.000,00
Valore di mercato Totale						€	434.912,00

(*) Superficie Particella 98, Foglio 26 del Comune di Badia Tedalda (detratto ingombro in pianta dei fabbricati);

(**) Superficie Totale Particella 95, 96 e 101, Foglio 26 del Comune di Badia Tedalda.

Questo valore € 434'912.00 rappresenta il “Valore Ordinario” del bene immobile eseguito nella sua interezza.

DETERMINAZIONI EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al “Valore Ordinario”.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Nella valutazione dei beni immobili pignorati di cui al Lotto Unico, andrà messo in conto una determinata riduzione del valore di mercato “Ordinario”, in funzione del fatto che vi è una sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la “vendita coattiva” (nel



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

quale rientrano invece i beni oggetto di pignoramento); considerando in quest'ultima "tipologia" anche l'assenza di garanzia per eventuali "vizi" dello stesso immobile oggetto di vendita. Ovviamente questa situazione rappresenta già di per sé stessa una determinata e significativa "condizione" di deprezzamento.

Complessivamente il deprezzamento viene quantificato dall'esperto considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare – in modo forfettario, sulla base dell'esperienza acquisita dall'esperto nel corso degli anni in materia.

L'esperto presuppone così un deprezzamento dei beni pignorati, pari al 15% di quello che può essere il suo "Ordinario" valore di mercato.

Deprezzamenti:

	Totale	
Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Catastale	€	3.500,00
Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Edilizia (€ 8.000,00 + € 3.500,00)	€	11.500,00
Totale	€	15.000,00
Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (434.912,00 – (15.000,00 + 5.912,00 + 21.000,00)) x 15%	€	58.950,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale – dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel "Lotto Unico" – è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte – Detrazioni

In cifre:

$434'912.00 + 0 - (15'000.00 + 58'950.00) = € 360'962.00$

Il valore complessivo del "Lotto Unico" corrisponderà ad un valore – arrotondato per eccesso – pari a € 361'000.00 (Trecentosessantunomila/00 Euro)

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO = € 361'000.00

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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



- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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;

In risposta al Quesito n. 18, Il "Lotto Unico" è costituito esclusivamente da beni immobili che sono di piena ed esclusiva proprietà della Signora [REDACTED] (l'esecutata). Pertanto in riferimento a questo lotto, la presente domanda non ha alcun senso, in quanto non vi sono i presupposti espressi dal quesito stesso.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 19

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

In risposta al Quesito n. 19, In riferimento al Lotto Unico costituito dall'esperto il presente quesito non necessita di risposta, non avendone i necessari presupposti.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 20

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

In risposta al Quesito n. 20, L'esperto afferma che le varie unità immobiliari pignorate – incluse nel lotto unico formato dal perito, oggetto di descrizione nella presente relazione tecnica/estimativa – non rientrano nella casistica prevista dalla suddetta domanda, eccezione fatta per i gazebo costituiti da strutture precarie incongrue ed il portico presente sia nel Fabbricato "A" che nel Fabbricato "B".

Difatti tali opere per tutto quanto detto in risposta ai quesiti precedenti sono da considerare abusive e non sanabili.

Il valore del terreno ove sorgono dette strutture precarie incongrue così come detti portici è stato ricompreso nel valore del "Lotto Unico" formato dall'esperto (vedi risposta di cui al quesito n° 17).

Pieve al Toppo, lì 03 Gennaio 2025

L'esperto

Geom. Gianni SANDRONI



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- Allegato n° 1 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 25/02/2022 Notaio [REDACTED] di Pavia;
- Allegato n° 1 BIS – relazione ventennale notarile del 15/12/2022 Notaio [REDACTED] di Perugia;
- Allegato n° 1 TER – certificazione notarile sostitutiva della documentazione di cui all'art. 567 comma II C.P.C. del 26/06/2024 Notaio [REDACTED] di Arezzo;
- Allegato n° 2 – planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni assegnati ed estratto di mappa;
- Allegato n° 3 – visura per soggetto e per immobile;
- Allegato n° 4 – ultima pratica presentata relativa agli immobili di cui al Lotto Unico che ne “descrive” lo stato autorizzato/abilitato in corso di validità;
- Allegato n° 5 – atto di compravendita e costituzione servitù, rogito Notaio [REDACTED] di Pesaro;
- Allegato n° 6 – nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili;
- Allegato n° 7 – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n° 8 - certificato di residenza storico Sig.ra [REDACTED];
- Allegato n° 9 - certificato di stato di famiglia Sig.ra [REDACTED];
- Allegato n° 10 – risultanze verifica Agenzia delle Entrate titoli opponibili alla procedura;
- Allegato n° 11 – estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio Sig.ra [REDACTED];
- Allegato n° 12 – APE dei fabbricati.
- Allegato n° 13 – Copia Attestazione di abitabilità/agibilità fornite dall'esecutata Sig.ra [REDACTED].

Pieve al Toppo, lì 03 Gennaio 2025

L'esperto

Geom. Gianni SANDRONI

