

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecuzione  
Dott.ssa LUCIA BRUNI

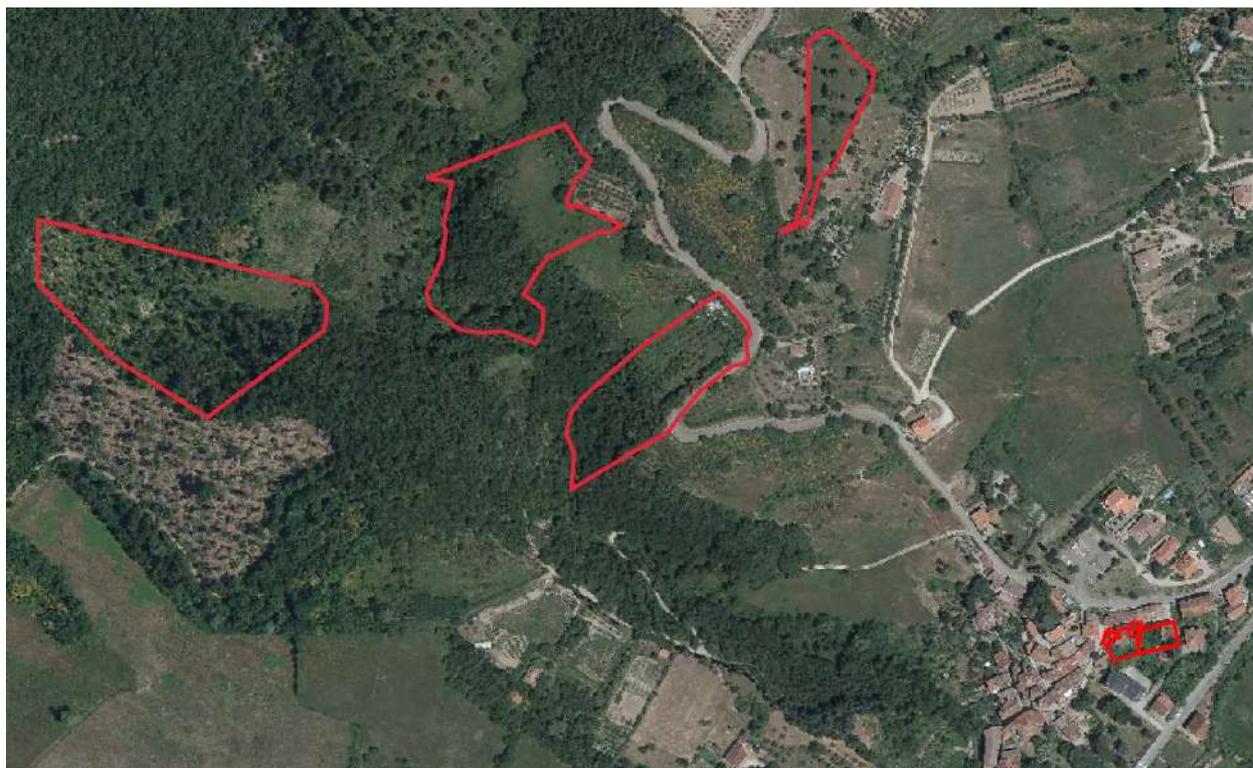
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.53/2022**

Promossa da: "XXXXXXXXXX"

Contro: "XXXXXXXXXX"

**VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**RELAZIONE DI STIMA**



Esperto valutazione di stima beni pignorati

**Dott.ssa Arch. ELENA GALLAI**  
con studio in Poppi (AR), via Cappuccini n.40  
cell. 3471530834 – e-mail [studio.elenagallai@gmail.com](mailto:studio.elenagallai@gmail.com)  
e-mail pec [elena.gallai@archiworldpec.it](mailto:elena.gallai@archiworldpec.it)





## **NOMINA**

La sottoscritta Architetto Elena Gallai, nata a Bibbiena (AR) il 25 marzo 1974, con studio professionale in Poppi (AR), via Cappuccini n.40, iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P. e C. della Provincia di Arezzo al n.693, è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati ed ha prestato giuramento di rito in forma telematica in data 10 agosto 2022.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **QUESITO n.1**

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e 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 procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa."

### **Risposta al Quesito n.1**

Con riferimento all'art.567 c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente la "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" a firma del Notaio Dott. XXX XXXXXXX, Firenze 09/05/2022.





In tale documento sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili oggetto della procedura, nonché la specifica delle trascrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

### **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."*

### **Risposta al Quesito n.2**

In modo da verificare dettagliatamente la rispondenza allo stato dei luoghi sono state acquisite, con modalità telematica, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo: planimetrie catastali, mappe catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure (Cfr. Allegati A01, A02 e A03).

Presso l'ufficio Edilizia Urbanistica del Comune di Bibbiena sono stati acquisiti gli atti e le planimetrie relativi agli ultimi progetti presentati (Cfr. Allegato B).

Sono stati acquisiti copia degli atti di provenienza e cioè:

- atto Notaio XXXXXX XXXXXX del 14/12/2018 rep. n.36013 racc. n.13634 (Cfr. Allegato C01)
- atto Notaio XXXXXX XXXXXX del 14/12/2018 rep. n.36014 racc. n.13635 (Cfr. Allegato C02)

### **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"*

### **Risposta al Quesito n.3**

Sui beni oggetto della presente procedura posti in Comune di Bibbiena (AR):

- ✓ appartamenti:
  - Fg. 16 Part. 186 sub.3 e 4





- Fg.16 Part.189 sub.3 graffata con part. 748
- ✓ magazzini e locali di deposito:
  - Fg. 16 Part. 361
  - Fg.16 Part.747
  - Fg. 16 Part. 186 sub.5
- ✓ enti comuni
  - Fg. 16 Part. 186 subb.6 e 7
- ✓ terreni:
  - Fg. 16 Part.11e 68, 59, 60, 61, 62, 99, 100, 101, 51, 52, 53, 54, 102, 103, 104, 190

gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ❖ Trascrizione del 06/04/2022 – Registro particolare 4388 Registro generale 5910  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO repertorio 91 del  
25/02/2022.  
ATTO ESECUTIVO O AUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Bibbiena (AR).  
Nota disponibile in formato elettronico.

Come risulta da ispezione in data 02/01/2023 (Cfr. Allegato D) non sono intervenute variazioni o derivazioni.

Risultano, inoltre, i seguenti vincoli:

- Vincolo di natura paesaggistica (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.g) sui seguenti terreni: Fg.16 Particelle 59, 60, 61, 62, 100, 101, 51, 52, 53, 54, 102 e 104.
- Vincolo idrogeologico (Regio Decreto 3267/1923) sui seguenti beni: Fg.16 Particelle 59, 60, 61, 62, 99, 100, 101, 51, 52, 53, 54, 102, 104 e 747.
- Edificato storico e Tutela paesistica degli aggregati sui seguenti beni: Fg.16 Particelle 361, 186 subb. 3, 4, 5, 6 e 7, 189 sub.3 graffata con particella 748, 190.

#### **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.”

#### **Risposta al Quesito n.4**

Per gli immobili pignorati non è costituito condominio.





### **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"*

### **Risposta al Quesito n.5**

I beni oggetto della presente procedura non sono soggetti a diritti demaniali, servitù o usi civici.

### **QUESITO n.6**

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

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

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

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

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

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

### **Risposta al Quesito n.6**

Non è stata rilevata la formale presenza di vincoli ed oneri, eccezion fatta per quello riportato nella certificazione notarile e descritto nella risposta al quesito n.3.

Per la cancellazione della trascrizione del pignoramento attualmente i costi ammontano ad €\_294,00.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica e catastale si rimanda alla risposta al quesito n.11.





## **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; 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.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati."*

## **Risposta al Quesito n.7**

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ubicati in Comune di Bibbiena (AR), Fraz. Partina, consistono in unità immobiliari a destinazione abitativa o magazzino ed appezzamenti di terreno agricolo di varia natura.

Ai fini della descrizione e della successiva valutazione il compendio è suddiviso in lotti e precisamente:

### **LOTTO A.**

**Intera proprietà di compendio immobiliare costituito da due corpi di fabbrica posti in Bibbiena (AR), via Santa Rita n.74, 74A e 74B (centro storico di Partina), corredati da resede esclusivo a comune tra le relative unità immobiliari.**

**A.1. Il corpo di fabbrica principale è costituito da un terratetto residenziale, libero su tutti i lati, con sviluppo su quattro piani e suddiviso in due distinte unità abitative con centrale termica a comune.** Tale edificio, edificato in data antecedente



all'1 settembre 1967 ed attualmente in scadenti condizioni manutentive, è in muratura portante con solai in latero-cemento e copertura a capanna costituita da due falde, sfalsate tramite cartella, e realizzate con travi in calcestruzzo tipo "Varese", sovrastanti tavelloni e manto in tegole marsigliesi. L'edificio, inoltre, presenta: tutte le facciate intonacate e tinteggiate, ad eccezione di una piccola

porzione in pietra facciavista al disopra della scala esterna; infissi esterni in legno con vetro singolo; sportelloni in legno in pessime condizioni ed in parte mancanti; impianto termico condominiale con caldaia a basamento a gas metano e radiatori in ghisa. La





caldaia è collocata in un vano tecnico realizzato come prolungamento del vano centrale termica condominiale e sempre, come quest'ultimo, ricavato al di sotto della scala esterna di accesso all'unità posta a piano secondo.

L'edificio, nelle parti condominiali, necessita di alcune opere di manutenzione: il manto di copertura si trova in pessime condizioni tanto che le infiltrazioni di pioggia hanno già compromesso l'intonaco sia del soffitto che di alcune pareti dei locali dell'unità a piano primo; vi sono evidenti problemi di umidità di risalita nelle pareti a piano seminterrato; le solette in c.a. delle due terrazze devono essere consolidate in quanto molto deteriorate; la caldaia, ad oggi dismessa, è molto obsoleta e necessita sicuramente di almeno un intervento di manutenzione.

**A.1.1. Unità immobiliare residenziale, con sviluppo su due livelli (piano terra e primo sottostrada), con accesso indipendente dalla viabilità pubblica tramite portone posto nel comune di Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita n.74.**

Tale unità immobiliare è identificata al **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.3**, via Santa Rita, piano T-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, totale escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale Euro 335,70, partita 1003464.

Essa è composta: a piano terra da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazza; e a piano primo sottostrada, al quale si accede da resede condominiale, da locale taverna, cantina, disimpegno e w.c. Si precisa che a piano primo sottostrada il disimpegno risulta in comunicazione, tramite vano porta, con il locale taverna dell'altra unità immobiliare sub.4.

Il tutto è esteso per una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 130,16 con altezze interne pari a: 2.61 m per i locali a piano terra, ad eccezione di una porzione del ripostiglio che ha altezza media interna di 1.80 m; 2,34 m per il locale taverna, 2,10 m per la cantina, 2,15 m per il disimpegno ed il w.c. a piano primo sottostrada.

All'interno tutti i vani risultano intonacati e tinteggiati, ad eccezione di parte del locale taverna che è a pietra facciavista; le porte interne sono in legno massello; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, solo nelle camere e nella prima parte del ripostiglio a piano terra sono in parquet, e nel locale taverna e cantina a piano primo sottostrada sono in cotto; lo zoccolino battiscopa è in legno; i rivestimenti dei bagni e del cucinotto sono in piastrelle di ceramica.

Mentre l'impianto termico è condominiale gli altri impianti sono autonomi: per la produzione dell'acqua calda sono presenti due scaldabagni elettrici (uno nel





bagno a piano terra ed uno nel locale taverna dell'altra unità immobiliare (sub.4) a piano primo sottostrada; l'impianto elettrico risulta datato con contatore posto nell'ingresso a piano terra; per i fuochi della cucina è presente l'impianto di gas metano.

L'unità immobiliare, internamente, si trova in mediocre stato di conservazione: sicuramente gli impianti necessitano di un'opera di revisione e messa a norma ed, inoltre, sono ben visibili tracce di umidità di risalita sulle pareti a piano primo sottostrada.

***A.1.2. Unità immobiliare residenziale, con sviluppo su tre livelli (piano primo sottostrada, primo e sottotetto), con accesso indipendente dalla viabilità pubblica mediante scala esterna esclusiva e portone posto nel comune di Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita n.74A.***

Tale unità immobiliare, identificata al **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.4**, via Santa Rita n.74, piano 1-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita catastale Euro 335,70, partita 1003465.

Essa è composta: a piano primo da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, bagno, piccola loggia di ingresso e terrazza sul retro; a piano primo sottostrada, al quale si accede da resede condominiale, da cantina, ripostiglio e locale taverna, che risulta in comunicazione, tramite vano porta, con l'altra unità immobiliare sub.3. Dal disimpegno del piano primo, inoltre, è possibile accedere all'intercapedine tecnica nel sottotetto attraverso una botola con scala retrattile.

Il tutto è esteso per una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 137,05 con altezze interne pari a: 2,91 m per i locali a piano primo; 1,00 m di media per l'intercapedine tecnica nel sottotetto; 2,31 m per il locale taverna, 2,11 m per la cantina, e 1,92 m per il ripostiglio a piano primo sottostrada.

All'interno tutti i vani risultano intonacati e tinteggiati, ad eccezione del locale cantina e ripostiglio a piano primo sottostrada che sono a pietra facciavista; le porte interne sono in legno massello; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, solo nei locali a piano primo sottostrada sono in cotto; lo zoccolino battiscopa è in legno; i rivestimenti del bagno e del cucinotto sono in piastrelle di ceramica.

Mentre l'impianto termico è condominiale gli altri impianti sono autonomi: per la produzione dell'acqua calda è presente uno scaldabagno elettrico collocato nell'intercapedine tecnica nel sottotetto; l'impianto elettrico risulta datato con





contatore posto all'interno dell'ingresso a piano terra dell'altra u.i. sub.3; per i fuochi della cucina è necessaria la bombola di gpl.

L'unità immobiliare, internamente, si trova in pessimo stato di conservazione: sicuramente gli impianti necessitano di un'opera di revisione e messa a norma ma, soprattutto, l'intonaco del soffitto e delle pareti a piano primo risulta molto deteriorato a causa delle gravi infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

**A.1.3. Centrale termica a comune delle due suddette unità immobiliari (subb.3 e 4). Tale unità è posta al di sotto** della scala esterna di accesso all'appartamento a piano primo. Attualmente è composta da due ambienti contigui, aventi ognuno accesso indipendente da resede condominiale, e di cui uno corrisponde a quello individuato, nell'elaborato planimetrico presentato in data 03/02/1998, **dal sub.6 della particella 186** e l'altro, che è sicuramente stato realizzato in epoca recente, senza alcuna autorizzazione, non è catastalmente definito, ma coincide con una porzione del resede a comune sub.7 della particella n.186.

**A.2. Il secondo corpo di fabbrica, posto in Bibbiena (AR), via Santa Rita n.74B, è costituito da un manufatto ad uso magazzino (legnaia)** costituito da un unico vano con sviluppo a piano terra ed avente accesso indipendente dal resede a comune.



Tale unità immobiliare è identificata al **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.5**, via Santa Rita n.74B, piano T, categoria C/2, cl.3, cons. 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita catastale Euro 36,31, partita 1003464.

Il suddetto manufatto, edificato in data antecedente all'1 settembre 1967, risulta essere realizzato con struttura in legno e

blocchi in cls, e con copertura in onduline di lamiera zincata. Attualmente risulta essere in precarie condizioni, anche statiche, e privo di qualsiasi tipo di impianto.

Tale edificio ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 21 ed un'altezza interna media pari a 3.37 m.

**A.3. Il resede**, presente a piano terra quale area non edificata della particella n.186, risulta essere a comune delle unità immobiliari sopra descritte ed appartenenti al compendio immobiliare denominato lotto "A" (u.i. subb.3, 4 e 5 della p.lla 186). Tale resede, di circa 356 mq, risulta essere recintato sia lungo via Santa Rita dove è anche collocato, al numero civico 74/B, il cancello carrabile di accesso al lotto, che lungo i lati est e sud, mentre non lo è sul lato ovestdove risulta confinante con i beni costituenti il lotto "B".





**Tale resede** è individuato catastalmente, nell'elaborato planimetrico presentato in data 03/02/1998, **dal subalterno 7 della particella n.186 del foglio 16** quale bene comune non censibile ai subalterni 3, 4 e 5 della stessa particella.

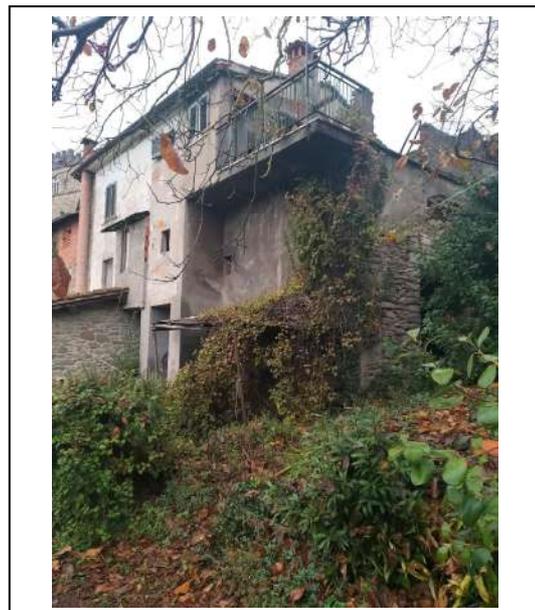
**Si riassume la descrizione catastale del LOTTO A:**

<b>A.1.1</b>	<b>NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.3</b> , via Santa Rita, piano T-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani, sup. cat. Tot. 134 mq, totale escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale Euro 335,70, partita 1003464.
<b>A.1.2</b>	<b>NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.4</b> , via Santa Rita n.74, piano 1-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita catastale Euro 335,70, partita 1003465.
<b>A.1.3</b>	<b>NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.6</b> , centrale termica quale bene comune non censibile dei subb.3 e 4 della p.lla 186
<b>A.2</b>	<b>NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.5</b> , via Santa Rita n.74B, piano T, categoria C/2, cl.3, cons. 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita catastale Euro 36,31, partita 1003464.
<b>A.3</b>	<b>NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.7</b> , resede, di circa 356 mq, quale bene comune non censibile dei subb.3, 4 e 5 della p.lla 186

*Confinante con:* viabilità pubblica, proprietà XXXX, proprietà XXXX, stessa proprietà, salvo se altri.

**LOTTO B.**

**Intera proprietà di porzione di maggior fabbricato, ad uso residenziale, posta in Bibbiena (AR) via Santa Rita n.68, corredata da quota di comproprietà pari a 500/1000 su piccolo reliquato di terreno ad uso resede/viabilità.**





**B.1. Unità immobiliare residenziale, da ristrutturare, che è porzione di un edificio bifamiliare ed ha uno sviluppo su due livelli (piano terra e secondo), con accesso indipendente dalla viabilità pubblica mediante portone posto nel comune di Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita n.68.**

Tale unità immobiliare è identificata al **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 189 sub.3, graffata con particella 748**, via Santa Rita n.68, piano T-2, categoria A/4, cl.4, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita catastale Euro 284,05.

Essa è composta: a piano terra da ingresso, tre logge, forno, disimpegno, due locali uso cantina, legnaia e serra, oltre a un resede ad uso esclusivo di circa 227 mq, recintato sui lati ovest e sud e privo di recinzione sul lato est dove risulta confinante con il resede del lotto "A" (sub.7 della p.lla n.186); a piano secondo, al quale si accede mediante scala interna esclusiva, da soggiorno, due camere, disimpegno, w.c. ed ampia terrazza.

Il tutto è esteso per una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 161,14 con altezze interne pari a: 3.00 m per i locali principali e 1.92 m per il disimpegno e w.c. a piano secondo; da 1.88 m a 2.70 m per i locali a piano terra.

L'edificio di cui è parte la suddetta unità immobiliare è stato edificato in data antecedente all'1 settembre 1967 in muratura portante, solai in latero-cemento e copertura a capanna con struttura lignea e sovrastanti pianelle e manto di copertura in tegole marsigliesi. Esso ha le pareti esterne quasi totalmente intonacate, ma necessitanti di opere di manutenzione, inoltre necessita di un'opera di manutenzione/rifacimento di tutto il solaio e manto di copertura.

L'unità immobiliare risulta avere agibili solo tre locali posti a piano terra (serra, legnaia e cantina adiacente), perché recentemente ristrutturati, mentre tutti gli altri ambienti, per tornare ad essere abitabili, hanno necessità di alcuni lavori di ristrutturazione. Tali ambienti, infatti, risultano privi di qualsiasi tipo di impianto; inoltre: porzione della copertura del vano scala di accesso, del disimpegno e del w.c. risulta mancante; la terrazza a piano secondo risulta priva di una porzione di parapetto in muratura; tutto il controsoffitto in cannocciato presente nei tre locali principali a piano secondo è in condizioni precarie; gli infissi esterni, ad eccezione di quelli dei locali ristrutturati che sono in ferro verniciato e vetro, sono in legno e vetro singolo con scuri e persiane in legno verniciato ma in condizioni pessime.

**B.2. Piccolo reliquato di terreno ad uso resede/viabilità nella quota di 500/1000, identificato catastalmente al NCT di Bibbiena (AR), foglio 16, particella 190, superficie 17 mq, qualità seminativo, classe 3, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,04, partita 565.**





Tale area mette in collegamento il resede esclusivo della particella n.189 sub.3, graffata con particella n.748, con le logge della stessa u.i., poste a piano terra e che hanno accesso da viabilità pubblica. Inoltre sempre grazie al passaggio su tale terreno e attraverso le logge a piano terra dell'unità immobiliare descritta al punto B.1. è garantito l'accesso alla porzione di resede retrostante l'immobile, identificato dalla p.lla n.358 del foglio n.16 di proprietà Pasquali (stessa proprietà dell'altra u.i. della p.lla 189 e precisamente identificata dal sub.1)

### Si riassume la descrizione catastale del LOTTO B:

<b>B.1.</b>	<b>NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 189 sub.3, graffata con particella 748</b> , via Santa Rita n.68, piano T-2, categoria A/4, cl.4, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita catastale Euro 284,05
<b>B.2.</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR), foglio 16, dalla particella 190</b> , superficie 17 mq, qualità seminativo, classe 3, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,04, partita 565.

*Confinante con:* viabilità pubblica, proprietà XXXX, proprietà XXXX, stessa proprietà, salvo se altri.

### LOTTO C.

**Intera proprietà di magazzino terratetto, da ristrutturare, posto in Bibbiena (AR) via Santa Rita snc**, con un vano per ciascuno dei due livelli (piano terreno e primo), oltre a resede esclusivo, di circa mq.43, con accesso indipendente da viabilità pubblica.



Tale magazzino è identificato catastalmente al **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 361**, Case Sparse Partina snc, piano T-1, categoria C/2, cl.2, cons. 43 mq, superficie catastale totale 51 mq., rendita catastale Euro 71,06.

Esso è composto: a piano terra da un vano ad uso magazzino ed antistante resede esclusivo, di carattere pertinenziale, della superficie complessiva di circa mq.43; a piano primo da

un ulteriore vano ad uso magazzino con antistante piccolo terrazzino al quale si accede, dal suddetto resede, mediante una scala metallica esterna.

Il tutto è esteso per una superficie lorda commerciale pari a circa mq.56,19 con altezze interne pari a: 2.65 m per il locale a piano terra ed una media di 2.27 m per quello a piano primo.

L'edificio, di vecchia costruzione ed in pessime condizioni statiche e di manutenzione, non è corredato da alcun impianto; esso è in muratura portante in pietra e laterizio a facciavista, con solaio interpiano in legno e solaio di copertura a capanna con struttura lignea e





sovrastante manto in tegole marsigliesi. Inoltre: il solaio del terrazzino, a piano secondo, è in precarie condizioni statiche; e gli infissi esterni, in legno, sono molto fatiscenti.

Il resede esterno risulta delimitato in parte con rete ed in parte, lungo la viabilità pubblica, da muro in pietra e cancello metallico per un accesso pedonabile e carrabile.

### Si riassume la descrizione catastale del LOTTO C:

<b>C</b>	<b>NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 361</b> , Case Sparse Partina snc, piano T-1, categoria C/2, cl.2, cons. 43 mq, superficie catastale totale 51 mq., rendita catastale Euro 71,06
----------	---

*Confinante con:* viabilità pubblica, proprietà XXXX, proprietà XXXX, proprietà XXXX, salvo se altri.

### LOTTO D.

**Intera proprietà di compendio immobiliare costituito da: un'unità immobiliare ad uso magazzino posta in Bibbiena (AR), Nucleo Freggina snc, corredata da resede esclusivo; ed appezzamenti di terreno agricolo, di varia natura, posti nel comune di Bibbiena (AR), alla frazione di Partina, località Zucchetto – Freggina.**



**D.1. Unità immobiliare ad uso magazzino posta in Bibbiena (AR) Nucleo Freggina snc, con sviluppo al solo piano terra e composta da tre locali e da una tettoia di collegamento oltre ad un resede esclusivo circostante, di carattere pertinenziale, della superficie complessiva di circa mq.409.**

Tale unità immobiliare è identificata al **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 747**, Nucleo Freggina snc, piano T, categoria C/2, cl.1, cons. 58 mq, superficie catastale totale 106 mq.

Tale fabbricato, realizzato ad inizio anni '80, ha una struttura portante in bozze di cls ed una copertura in struttura lignea con pannelli sandwich, onduline di plastica e onduline





di lamiera zincata. Attualmente si trova in pessime condizioni statiche e di manutenzione ed, inoltre, non è accessibile data l'incombente vegetazione circostante.

Il tutto è esteso per una superficie lorda commerciale pari a circa mq.106,84 con altezze interne pari a 2.47, 2.71 e 2.75 per i tre locali ad uso magazzino ed a 2,53 m di media per la tettoia.

Si precisa che in adiacenza a tale fabbricato risultano realizzati, senza alcuna autorizzazione, sia un ulteriore vano in bozze di cls che un'ulteriore tettoia. Tali elementi dovranno essere rimossi perché non sanabili.

**D.2. Appezamenti di terreno agricolo, posti nel comune di Bibbiena (AR), alla frazione di Partina, località Zucchetto – Freggina, di varia natura, dell'estensione catastale complessiva di 41074 mq.,** classificati, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche del predetto comune, in zona E4 (Coltivi dell'appoderamento mezzadrile).

Tali appezzamenti sono identificati catastalmente al **NCT di Bibbiena (AR), foglio 16, dai mappali n.51, 52, 53, 54, 59, 60, 61, 62, 68, 99, 100, 101, 102, 103, 104.**

Tali appezzamenti, in evidente stato di abbandono, ma parzialmente recintati e chiusi da un cancello, risultano per lo più incolti o a bosco, ad eccezione degli appezzamenti identificati dai mappali 99 e 104 in cui sono presenti alcune piante di ulivo.

Come è possibile riscontrare dalla mappa catastale (Vd. Allegato A02) solo alcune di tali particelle hanno accesso diretto da viabilità pubblica o privata.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (Vd. Allegato E) dette aree non sono state interessate dal fuoco e, pertanto, non sono soggette ad alcun vincolo di destinazione.

**Si riassume la descrizione catastale del LOTTO D:**

<b>D.1.</b>	<b>NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 747,</b> Nucleo Freggina snc, piano T, categoria C/2, cl.1, cons. 58 mq, superficie catastale totale 106 mq., rendita catastale Euro 80,88
<b>D.2.1</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.51,</b> di superficie 6910 mq, qualità Bosco Ceduo di classe 4, R.D. Euro 3,21, R.A. Euro 2,50, partita 1762.
<b>D.2.2</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.52,</b> di superficie 3180 mq, qualità Seminativo di classe 6, R.D. Euro 0,82, R.A. Euro 0,82, partita 1762.
<b>D.2.3</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.53,</b> di superficie 1760 mq, qualità Seminativo di classe 6, R.D. Euro 0,45, R.A. Euro 0,45, partita 1762.
<b>D.2.4</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.54,</b> di superficie 5010 mq, qualità Seminativo di classe 5, R.D. Euro 2,33, R.A. Euro 2,33, partita 1762.
<b>D.2.5</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.59,</b> di superficie 3000 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1, R.D. Euro 0,93, R.A. Euro 0,62
<b>D.2.6</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.60,</b> di superficie 440 mq, qualità Bosco Ceduo di classe 5, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,14, partita 1159.
<b>D.2.7</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.61,</b> di superficie 8920 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, R.D. Euro 8,29, R.A. Euro 6,45, partita 1159.





<b>D.2.8</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.62</b> , di superficie 200 mq, qualità Bosco Misto di classe 3, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,06, partita 1159.
<b>D.2.9</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.68</b> , di superficie 3750 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, R.D. Euro 3,49, R.A. Euro 2,71, partita 1489.
<b>D.2.10</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.99</b> , di superficie 94 mq, qualità Seminativo di classe 5, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,04, partita 1159.
<b>D.2.11</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.100</b> , di superficie 2070 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, R.D. Euro 1,92, R.A. Euro 1,50, partita 1159.
<b>D.2.12</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.101</b> , di superficie 1770 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 2, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,27, partita 1159.
<b>D.2.13</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.102</b> , di superficie 1660 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 2, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,26, partita 980.
<b>D.2.14</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.103</b> , di superficie 530 mq, qualità Seminativo di classe 6, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,14, partita 980.
<b>D.2.15</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.104</b> , di superficie 1780 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, R.D. Euro 1,65, R.A. Euro 1,29, partita 980.

Confinanti, nel loro complesso, con: viabilità pubblica, XXXXXXXX XXXX, XXXXXX, XXXXXX, salvo se altri.

### **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, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato."*

### **Risposta al Quesito n.8**

I dati inseriti nel pignoramento consentono l'individuazione dei beni pignorati; si dovrà tenere conto delle considerazioni svolte negli altri paragrafi.

### **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."*





## **Risposta al Quesito n.9**

Gli immobili, oggetto della procedura, sono correttamente rappresentati al catasto terreni o fabbricati, ad eccezione:

- del locale centrale termica a comune dei subb. 3 e 4 della particella n.186 del foglio n.16. In adiacenza al locale tecnico, identificato quale sub.6 della particella n.186, è, infatti, presente un ulteriore vano tecnico della superficie utile di 1.00x2.60 ed un'altezza media interna inferiore a m.1.80. Essendo, comunque, un locale tecnico condominiale e con caratteristiche dimensionali tali da non avere un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale può essere considerato al limite della rilevanza catastale (Art.3, 3° comma del DM 28/1998).
- dell'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al NCEU, foglio n.16, particella n.186, sub.3 in quanto, oltre ad essere riportata la dicitura ripostiglio al posto del reale cucinotto, risultano delle piccole imprecisioni: nella descrizione delle altezze di alcuni vani (di parte del ripostiglio a piano terra e dei locali a piano primo sottostrada); nell'indicazione di un vano finestra al posto di una portafinestra nella camera ad est. Tali modifiche, comunque, non comportano variazione della rendita catastale in quanto: sia il ripostiglio che il cucinotto sono due accessori diretti identici dal punto di vista catastale e le differenti altezze interne riportate non apportano modifiche sostanziali ai vari locali.
- dell'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al NCEU, foglio n.16, particella n.186, sub.4 in quanto, oltre ad essere riportata la dicitura ripostiglio al posto del reale cucinotto, ad essere rappresentato un vano porta tra soggiorno/disimpegno e non tra disimpegno/camera, ed essere stata errata la descrizione dell'altezza del ripostiglio a piano primo sottostrada, risulta mancante la rappresentazione planimetrica del volume tecnico sottotetto con accesso da botola con scala retrattile. Tali modifiche, comunque, non comportano variazione della rendita catastale in quanto: sia il ripostiglio che il cucinotto sono due accessori diretti identici dal punto di vista catastale; la differente altezza interna riportata non apporta modifiche sostanziali al locale; il locale tecnico sottotetto è da considerarsi non rilevante ai fini catastali dato che ha una superficie lorda di circa 100 mq, ma per un'altezza media di circa 1,00 m.

Ciò detto, quindi, le correzioni catastali da apportare nelle suddette unità immobiliari potranno essere eseguite in seguito alla vendita. Tali correzioni, infatti, non sono influenti sul calcolo della rendita catastale ed, inoltre, un'eventuale vendita riconurrà ad un unico soggetto la titolarità delle suddette unità immobiliari non correttamente rappresentate, in quanto ricomprese tutte nel lotto "A", con la possibilità di disporne pienamente.

## **QUESITO n.10**

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





## **Risposta al Quesito n.10**

Le indagini svolte sul Regolamento Urbanistico vigente hanno portato a verificare che tutti gli edifici ad uso residenziale oggetto della procedura, compreso l'unità immobiliare ad uso magazzino individuata dalla particella n.361 del foglio n.16 e il piccolo reliquato di terreno ad uso resede/viabilità, identificato dalla particella n.190 del foglio n.16, sono ricompresi nella Zona A (Insediamenti storici).

Tutti gli altri beni sono, invece, ricompresi nella Zona E4 (Coltivi dell'appoderamento mezzadrile) come è possibile riscontrare sia dal Regolamento Urbanistico che dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.90 rilasciato in data 01/12/2022 (Cfr. Allegato E).

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

## **Risposta al Quesito n.11**

Tutti i fabbricati compresi nella procedura sono di remota costruzione e, comunque, antecedente all'1 settembre 1967, ad eccezione di quello ad uso magazzino, catastalmente individuato dalla particella n.747 del foglio 16, realizzato nel 1980.

### **11.1 PRATICHE EDILIZIE**

Premesso che per nessuna unità immobiliare risulta dotata di certificato di agibilità, presso l'archivio comunale sono stati rintracciati i fascicoli relativi agli interventi di seguito descritti.

#### **11.1.1 UNITA' "A.1.1, A.1.2, A.1.3 e A.3" (Fg.16, p.lla n.186, subb.3, 4, 6 e 7) \_ LOTTO A**

##### **11.1.1.1 Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.545 del 5 febbraio 1991**

Tale autorizzazione fu rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio presentata, ai sensi della Legge n.47/85, in data 30 giugno 1986, protocollo 10.248, pratica 771/1, per sanare alcune modifiche realizzate in assenza di regolari licenze e concessioni e precisamente: sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato; costruzione di tettoia parapioggia sopra portone a piano terra.





### **11.1.1.2 Autorizzazione Edilizia n.152 del 20 dicembre 1991**

Tale autorizzazione fu rilasciata per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e, precisamente: per la costruzione di tettoia parapioggia al di sopra della scala esterna e la realizzazione del rialzamento di parte del muro di confine a sud del resede a comune individuato dal sub.7 della particella n.186.

Si precisa che in detta pratica veniva, inoltre, autorizzata la costruzione di due lucernari sulla falda a nord che in realtà non sono mai stati realizzati e, erroneamente, non sono stati rappresentati i due lucernari esistenti in corrispondenza della cartella tra le due falde.

### **11.1.1.3 C.I.L.A. presentata al SUAP in data 6 dicembre 2018 con prot. n.22.942**

Tale pratica fu presentata per: il risanamento completo della copertura, il rifacimento dell'intonaco delle facciate, la sostituzione completa degli infissi, l'adeguamento degli impianti.

I suddetti lavori, però, non sono mai stati realizzati.

## **11.1.2 UNITA' "A.2" (Fg.16, p.la n.186, sub.5) \_ LOTTO A**

### **11.1.2.1 Concessione Edilizia in Sanatoria n.185 del 13 marzo 1998**

Tale autorizzazione fu rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio presentata, ai sensi della Legge n.724/94, in data 27 febbraio 1995, protocollo n.4071, pratica 4071/95, per sanare un ampliamento di una preesistente costruzione edificata ante 1 settembre 1967 ed adibita a legnaia/serra.

## **11.1.3 UNITA' "B.1." (Fg.16, p.la n.189 sub.3, graffata con p.la n.748) \_ LOTTO B**

### **11.1.3.1 Autorizzazione Edilizia n.98 del 27 agosto 1990**

Tale autorizzazione fu rilasciata a seguito della domanda, in data 21 settembre 1989, protocollo 21.813, pratica 250/89, per la realizzazione di alcune opere di manutenzione straordinaria come: il rifacimento di alcune parti della copertura; alcune modifiche distributive interne; alcune modifiche prospettiche e il rialzamento del muro di cinta.

### **11.1.3.2 Autorizzazione Edilizia n.114 del 6 novembre 1992**

Tale autorizzazione fu rilasciata a seguito della domanda, in data 26 agosto 1992, protocollo 18.494, per rinnovo termini dell'autorizzazione edilizia n.98 del 27 agosto 1990.

### **11.1.3.3 C.I.L.A. presentata al SUAP in data 6 dicembre 2018 con prot. n.22.942**

Tale pratica fu presentata per: il risanamento completo delle coperture, la ripresa delle porzioni di muratura non idonee, la stuccatura delle facciate, la posa in opera di nuovi infissi, l'adeguamento degli impianti.

I suddetti lavori, però, non sono mai stati realizzati.





#### **11.1.4 UNITA' "D.1." (Fg.16, p.lla n.747) \_ LOTTO D**

##### **11.1.4.1 Concessione Edilizia in Sanatoria n.546 del 5 febbraio 1991**

Tale concessione edilizia in sanatoria fu rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio presentata, ai sensi della Legge n.47/85, in data 30 giugno 1986, protocollo 10.248, pratica 771/2, per sanare la costruzione dell'annesso agricolo realizzata nel 1980 in assenza di regolari licenze e concessioni.

#### **11.2 CONFORMITA'**

**11.2.1** Le dimensioni degli edifici sono conformi ai titoli autorizzativi nei limiti delle tolleranze previste dalla legge ad eccezione di:

- Nell'unità "A.1.1": l'altezza del w.c. e disimpegno a piano primo sottostrada è pari a 2.15 m e non a 2.31 come riportato negli elaborati dell'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.545/1991; l'altezza della porzione di ripostiglio a piano primo posto al di sotto della scala esterna ha un'altezza variabile da 2.10 m a 1.05 m e non costante di 2.10 m come riportato negli elaborati dell'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.545/1991.
- Nell'unità "A.1.2": l'altezza del disimpegno a piano primo sottostrada è pari a 1.92 m e non a 1.79 come riportato negli elaborati dell'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.545/1991.

**11.2.2** L'edificio residenziale in via Santa Rita n.74 e 74/A presenta nella facciata ad ovest, un vano porta al di sotto della scala esterna non autorizzato.



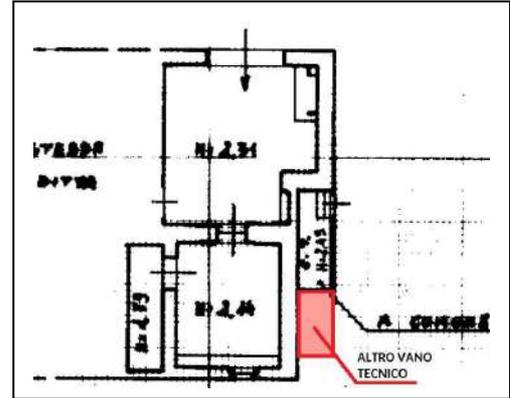
Inoltre, al di là di tale vano porta è presente un vano tecnico, adiacente al locale caldaia





condominiale individuato dal sub.6 della p.lla n.186, realizzato senza alcuna autorizzazione. Detto edificio, inoltre, si presenta con due lucernari in corrispondenza della cartella tra le due falde e non sulla falda a nord come riportato nell'autorizzazione edilizia n.152/1991.

In entrambi gli appartamenti costituenti il suddetto edificio sono presenti dei cucinotti al posto di locali destinati a ripostiglio ed i vani dichiarati "cucina" sono in realtà dei locali ad uso pranzo. Nell'appartamento individuato dal sub.3 della p.lla n.186, inoltre, è presente una diversa conformazione degli scalini presenti all'interno del ripostiglio posto a piano terra.



**11.2.3.** In adiacenza al fabbricato ad uso magazzino identificato dalla particella n.747 del foglio n.16 risultano realizzati, senza alcuna autorizzazione, sia un ulteriore vano in bozze di cls che un'ulteriore tettoia. Tali elementi dovranno essere rimossi perché non sanabili.



### 11.3 I RIMEDI

**11.3.1** Per regolarizzare le difformità presenti su edificio/unità immobiliari residenziali in via Santa Rita n.74 e 74/A andranno presentate le seguenti pratiche:

- Istanza di rettifica errori grafici riportati nell'autorizzazione edilizia n.152/1991
- Attestato di conformità in sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 per le modifiche interne agli appartamenti e per la realizzazione del secondo locale tecnico al di sotto della scala esterna.

Mentre per l'istanza di rettifica errori grafici non sono dovute sanzioni, per l'attestato di conformità in sanatoria dovrà essere versata una sanzione di cui al 1° comma dell'art.200 della L.R. 65/2014 che, pur essendo soggetta alla valutazione dell'ufficio tecnico comunale, può essere stimata al minimo in Euro 2.500,00 in quanto sono da considerare che le difformità da sanare sono state realizzare almeno in due momenti





diversi. A ciò debbono essere aggiunte le spese tecniche stimabili in Euro 4.000,00, considerata l'esigenza di dover rilevare tutto l'edificio residenziale e rappresentarne graficamente sia le planimetrie che i fronti.

Complessivamente i costi per regolarizzare le suddette unità immobiliari costituenti il lotto "A" possono essere stimati in **Euro 6.500,00.**

**11.3.2** La tettoia e l'ulteriore vano in muratura realizzati, in adiacenza al fabbricato ad uso magazzino identificato dalla particella n.747 del foglio n.16, dovranno essere rimossi perché non sanabili.

Complessivamente i costi per la demolizione e lo smaltimento di tali abusi (compreso lo smaltimento di alcuni elementi in eternit), possono essere stimati in **€\_5.000,00.**

### **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 data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).****

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

### **Risposta al Quesito n.12**

I beni sono nel possesso della persona giuridica esecutata che, in considerazione dello stato di fatto, non li utilizza.





Come risulta da dichiarazione resa dall'Ufficio Anagrafe del comune di Bibbiena, in data 19/12/2022, (Cfr. Allegato F) in tutte le unità immobiliari ad uso residenziale non risulta, attualmente, nessun residente né vi risultano essere stati movimenti di residenza nel corso del 2022.

Come risulta da risposta dell'Agenzia delle Entrate del 27/10/2022 (Cfr. Allegato G) sui beni oggetto di procedura esecutiva non è in essere alcun tipo di contratto (affitto, locazione o comodato).

### **QUESITO n.13**

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

### **Risposta al Quesito n.13**

Il soggetto esecutato titolare dei beni pignorati è persona giuridica.

### **QUESITO n.14**

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

### **Risposta al Quesito n.14**

Il soggetto esecutato titolare dei beni pignorati è persona giuridica.

### **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"*

### **Risposta al Quesito n.15**

**Le unità immobiliari poste in Bibbiena (AR), via Santa Rita n.74 e 74A ed identificate catastalmente al NCEU, fg.16, p.IIa n.186 subb.3 e 4** risultano dotate di:

- Impianto elettrico singolo per ogni appartamento, ma entrambi i contatori sono collocati nell'ingresso dell'unità a piano terra. Attualmente entrambi le utenze elettriche risultano dismesse e gli impianti risultano datati e privi di certificazioni degli installatori. Entrambi gli impianti, quindi, dovranno essere revisionati da tecnici installatori.





- Impianto di riscaldamento condominiale obsoleto con caldaia a basamento a gas metano e termosifoni in ghisa. Tale impianto non è attualmente funzionante perché privo di fornitura gas e di elettricità.
- Impianto di acqua calda singolo per ogni appartamento tramite degli scaldabagni elettrici obsoleti ed attualmente non funzionanti perché privi di fornitura di elettricità.
- Impianto di gas metano per il solo appartamento posto a piano terra: attualmente risulta non funzionante in quanto l'utenza è dismessa. Per l'appartamento a piano primo i fuochi della cucina sono con alimentazione tramite bombola di GPL.

**L'unità immobiliare posta in Bibbiena (AR), via Santa Rita n.68 ed identificata catastalmente al NCEU, fg.16, p.la n.189 sub.3, graffata con la p.la n.748,** risulta priva di impianti ad eccezione di impianto elettrico solo nei vani ristrutturati a piano terra ed adibiti a serra e legnaia. Tale impianto risulta di recente realizzazione, ma non è dotato di certificazione dell'installatore ed, attualmente, è dismesso.

**Le unità immobiliari ad uso magazzino identificate catastalmente al NCEU di Bibbiena, fg.16, particelle 361 e 747** risultano prive di qualsiasi impianto.

La stima degli immobili tiene conto della situazione attuale degli impianti e delle spese necessarie al loro ripristino.

### **QUESITO n.16**

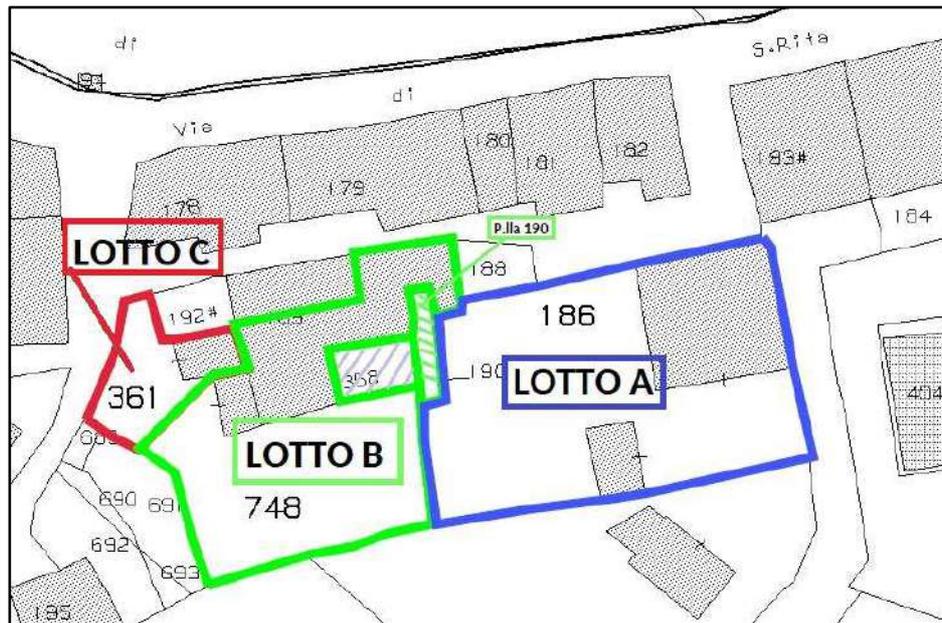
*"Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e, comunque, **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroio 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.)."*

### **Risposta al Quesito n.16**

Come già in risposta al quesito n.7, considerando la tipologia dei beni, il loro stato di manutenzione e le varie problematiche urbanistiche e catastali, il compendio può essere venduto nei quattro lotti qui di seguito descritti.





<b>LOTTO A</b>	
<b>Intera proprietà di compendio immobiliare costituito da due corpi di fabbrica posti in Bibbiena (AR), via Santa Rita n.74, 74A e 74B (centro storico di Partina), corredati da resede esclusivo a comune tra le relative unità immobiliari.</b>	
<b>A.1.</b>	<b>Il corpo di fabbrica principale, in scadenti condizioni manutentive, è costituito da un terratetto residenziale, libero sui tutti i lati, con sviluppo su quattro piani e suddiviso in due distinte unità abitative con centrale termica a comune. E, precisamente:</b>
<b>A.1.1.</b>	<b>Appartamento posto in Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita n.74,</b> articolantesi su due livelli (piano terra e primo sottostrada) che ha, per i locali posti a piano terra (ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazza), accesso indipendente dalla viabilità pubblica e per i locali posti a piano primo sottostrada (locale taverna, cantina, disimpegno e w.c.) accesso dal resede condominiale. <i>Identificazione catastale: NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.3, via Santa Rita, piano T-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani, sup. cat. Tot. 134 mq, totale escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale Euro 335,70, partita 1003464.</i>
<b>A.1.2</b>	<b>Appartamento posto in Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita n.74/A,</b> con sviluppo su tre livelli (piano primo sottostrada, primo e sottotetto) con accesso indipendente da viabilità pubblica per i locali posti a piano primo e sottotetto (ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, bagno, piccola loggia di ingresso, terrazza sul retro ed intercapedine tecnica nel sottotetto con





	<p>accesso tramite botola con scala retrattile) ed accesso dal resede condominiale per i locali posti a piano primo sottostrada (locale taverna, cantina, ripostiglio)</p> <p><i>Identificazione catastale: NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.4, via Santa Rita n.74, piano 1-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita catastale Euro 335,70, partita 1003465.</i></p>
<b>A.1.3</b>	<p><b>Centrale termica a comune</b></p> <p><i>Identificazione catastale: NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.6, centrale termica quale bene comune non censibile dei subb.3 e 4 della p.lla 186</i></p>
<b>A.2</b>	<p><b>Corpo di fabbrica ad uso magazzino (legnaia) posto in Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita n.74B,</b></p> <p>costituito da un unico vano con sviluppo a piano terra ed avente accesso indipendente dal resede a comune</p> <p><i>Identificazione catastale: NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.5, via Santa Rita n.74B, piano T, categoria C/2, cl.3, cons. 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita catastale Euro 36,31, partita 1003464.</i></p>
<b>A.3</b>	<p><b>Resede esclusivo a comune di circa 356 mq</b></p> <p><i>Identificazione catastale: NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 186 sub.7, resede quale bene comune non censibile dei subb.3, 4 e 5 della p.lla 186</i></p>
<p><u>Confini:</u> viabilità pubblica, proprietà XXXX, proprietà XXXX, stessa proprietà, salvo se altri.</p>	

**LOTTO B**

**Intera proprietà di porzione di maggior fabbricato, ad uso residenziale, posta in Bibbiena (AR) via Santa Rita n.68, corredata da quota di comproprietà pari a 500/1000 su piccolo reliquato di terreno ad uso resede/viabilità. E, precisamente:**

<b>B.1</b>	<p><b>Unità immobiliare residenziale, da ristrutturare, in Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita n.68, corredata da resede esclusivo di circa 227 mq</b></p> <p>E' porzione di un edificio bifamiliare ed ha uno sviluppo su due livelli (piano terra e secondo), con accesso indipendente dalla viabilità pubblica mediante portone</p> <p><i>Identificazione catastale: NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 189 sub.3 graffata con particella 748, via Santa Rita n.68, piano T-2, categoria A/4, cl.4, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq.</i></p>
<b>B.2</b>	<p><b>Piccolo reliquato di terreno ad uso resede/viabilità in Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita</b></p> <p>al quale si accede da viabilità pubblica tramite il passaggio attraverso le logge dell'u.i. al foglio n.16, p.lla 189 sub.3, graffata con p.lla 748, poste a piano terra</p>





*Identificazione catastale: NCT di Bibbiena (AR), foglio 16, particella 190, superficie 17 mq, qualità seminativo, classe 3, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,04, partita 565.*

Confini: viabilità pubblica, proprietà XXXX, proprietà XXXX, salvo se altri.

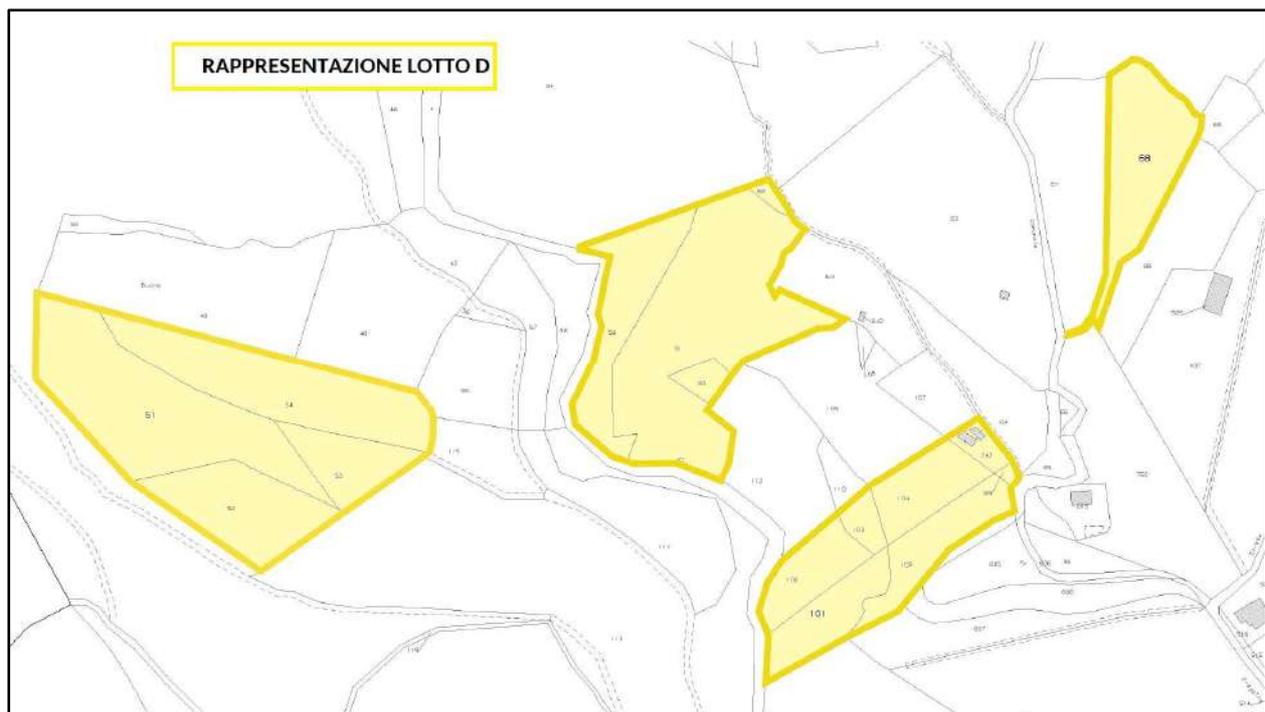
## LOTTO C

**Intera proprietà di magazzino terratetto, da ristrutturare, posto in Bibbiena (AR), frazione Partina, via Santa Rita snc**

Edificio formato da un singolo vano per ognuno dei due livelli (piano terreno e primo), corredato da resede esclusivo, di circa 43 mq, recintato e con accesso indipendente da viabilità pubblica.

Identificazione catastale: NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 361, Case Sparse Partina snc, piano T-1, categoria C/2, cl.2, cons. 43 mq, superficie catastale totale 51 mq.

Confini: viabilità pubblica, proprietà XXXX, proprietà XXXX, proprietà XXXX, salvo se altri.



## LOTTO D

**Intera proprietà di compendio immobiliare costituito da: un'unità immobiliare ad uso magazzino posta in Bibbiena (AR), Nucleo Freggina snc, corredata da resede esclusivo; ed appezzamenti di terreno agricolo, di varia natura, posti nel comune di Bibbiena (AR), alla frazione di Partina, località Zucchetto – Freggina. E, precisamente:**

<b>D.1</b>	<b>Unità immobiliare ad uso magazzino posta in Bibbiena (AR) Nucleo Freggina snc</b>
------------	--





	<p>con sviluppo solo a piano terra e composta da tre locali ad uso magazzino e da una tettoia di collegamento oltre ad un resede esclusivo circostante, di carattere pertinenziale, della superficie complessiva di circa mq.409.</p> <p>A tale bene si accede da viabilità pubblica tramite il passaggio da altro appezzamento di terreno (p.lla 99 del foglio n.16)</p> <p><i>Identificazione catastale: NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 747, Nucleo Freggina snc, piano T, categoria C/2, cl.1, cons. 58 mq, superficie catastale totale 106 mq.</i></p>
<b>D.2</b>	<b>Appezzamenti di terreno agricolo, posti nel comune di Bibbiena (AR), alla frazione di Partina, località Zucchetto – Freggina, di varia natura, dell'estensione catastale complessiva di 41074 mq.</b> Come è possibile riscontrare dalla mappa catastale (Cfr. Allegato A02) solo alcune di tali particelle hanno accesso diretto da viabilità pubbliche o private. Di seguito le singole identificazioni catastali.
<b>D.2.1</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.51,</b> di superficie 6910 mq, qualità Bosco Ceduo di classe 4, R.D. Euro 3,21, R.A. Euro 2,50, partita 1762.
<b>D.2.2</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.52,</b> di superficie 3180 mq, qualità Seminativo di classe 6, R.D. Euro 0,82, R.A. Euro 0,82, partita 1762.
<b>D.2.3</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.53,</b> di superficie 1760 mq, qualità Seminativo di classe 6, R.D. Euro 0,45, R.A. Euro 0,45, partita 1762.
<b>D.2.4</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.54,</b> di superficie 5010 mq, qualità Seminativo di classe 5, R.D. Euro 2,33, R.A. Euro 2,33, partita 1762.
<b>D.2.5</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.59,</b> di superficie 3000 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1, R.D. Euro 0,93, R.A. Euro 0,62
<b>D.2.6</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.60,</b> di superficie 440 mq, qualità Bosco Ceduo di classe 5, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,14, partita 1159.
<b>D.2.7</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.61,</b> di superficie 8920 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, R.D. Euro 8,29, R.A. Euro 6,45, partita 1159.
<b>D.2.8</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.62,</b> di superficie 200 mq, qualità Bosco Misto di classe 3, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,06, partita 1159.
<b>D.2.9</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.68,</b> di superficie 3750 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, R.D. Euro 3,49, R.A. Euro 2,71, partita 1489.
<b>D.2.10</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.99,</b> di superficie 94 mq, qualità Seminativo di classe 5, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,04, partita 1159.
<b>D.2.11</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.100,</b> di superficie 2070 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, R.D. Euro 1,92, R.A. Euro 1,50, partita 1159.
<b>D.2.12</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.101,</b> di superficie 1770 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 2, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,27, partita 1159.





<b>D.2.13</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.102</b> , di superficie 1660 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 2, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,26, partita 980.
<b>D.2.14</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.103</b> , di superficie 530 mq, qualità Seminativo di classe 6, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,14, partita 980.
<b>D.2.15</b>	<b>NCT di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.104</b> , di superficie 1780 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, R.D. Euro 1,65, R.A. Euro 1,29, partita 980.
<u>Confini:</u> viabilità pubblica, XXXXXXXX XXXXXXXX XXX XX XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, salvo se altri.	

### **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 fare vendere coattivamente l’immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell’immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro 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.”

### **Risposta al Quesito n.17**

Il valore degli immobili suddivisi nei lotti, come sopra individuati, è stato determinato previa opportuna conoscenza della loro destinazione e collocazione, del loro stato/condizione attuale,





delle caratteristiche tipologiche, costruttive ed impiantistiche di ogni singola unità e del relativo edificio di cui è parte.

Per i terreni la sottoscritta ha ritenuto opportuno prendere in esame i valori agricoli medi (VAM) dell'Agenzia delle Entrate indicati per la Provincia di Arezzo e consultabili on line. Tali valori, riferiti all'anno 2021, per le destinazioni d'uso bosco, seminativo, seminativo arborato, pascolo ed uliveto, per i terreni ricadenti nel Comune di Bibbiena, sono i seguenti:

- Bosco Ceduo o Misto €\_4000,00 per ettaro
- Seminativo e Seminativo arborato €\_6.000,00 per ettaro
- Pascolo €\_2.600,00 per ettaro
- Uliveto €\_10.600,00 per ettaro

Per la stima del valore degli edifici la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere con la tecnica comparativa, basata sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene ed aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni ed i perimetrali. Questi ultimi sono stati considerati nel calcolo fino ad un massimo di cm.30 di spessore, ed i muri confinanti con gli altri appartamenti o parti comuni si sono considerati fino alla mezzeria degli stessi.

In seguito si è moltiplicato ogni tipologia (appartamento, terrazzi, cantine ecc..) per un coefficiente di ragguaglio: derivato da riferimenti correntemente in uso modificati secondo le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per la determinazione del valore sono state interpellate agenzie immobiliari operanti nel territorio e, confrontando i valori di vari annunci immobiliari (Cfr. Allegato H) con i parametri dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato immobiliare pubblicati per il primo semestre 2022, Bibbiena, Zona Extraurbana/Piccole Frazioni, abitazioni con destinazione residenziale (Cfr. Allegato I), si sono determinati i seguenti valori unitari:

- Abitazione abitabile 800,00 €/mq  
(Il valore di 800€/mq è stato ricavato quale prezzo medio tra valore OMI di 925 €/mq, Prezzo per appartamento in vendita nel centro storico di Partina 844 €/mq e Prezzo per appartamento in vendita in Partina 642 €/mq)
- Rustico residenziale da ristrutturare 400,00 €/mq  
(Il valore di 400€/mq è stato ricavato dall'annuncio di vendita di rustico in Bibbiena, loc. Marciano)
- Magazzino da ristrutturare 248,00 €/mq





(Il valore di 248€/mq è stato ricavato dall'annuncio di vendita di magazzino da ristrutturare in Bibbiena, loc. Marciano)

Nella stima derivante dall'applicazione del valore unitario alla superficie ragguagliata sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- Riduzione per vetustà complessiva da 0,75 a 0,78
- Riduzione per posizione fuori da centro abitato 0,80
- Riduzione per mancanza garanzia vizi occulti 0,85

Sono, inoltre, considerati i costi di "non conformità" come descritti nella risposta al quesito n.11.

Di seguito si riportano tabelle sintetiche con determinazione dei valori di stima.

	Superficie Lorda	Coeff. Ragg.	Superficie Ragguag.	Valore Unitario Stimato	Riduzione Vetustà	Riduzione Garanzia	Valore Unità Immobiliare
<b>U.I. "A.1.1"</b>							
Appartamento	101,03	1	101,03				
Terrazza	9,02	0,30	2,71				
Taverna e w.c p. 1S	28,08	0,80	22,46				
Cantina	15,85	0,25	3,96				
<b>TOTALE U.I. "A.1.1"</b>			130,16	800,00 €	0,78	0,85	<b>69.036,86 €</b>
<b>U.I. "A.1.2"</b>							
Appartamento	97,42	1	97,42				
Terrazza	10,61	0,30	3,18				
Soffitta	97,42	0,10	9,74				
Taverna p. 1S	26,43	0,80	21,14				
Cantina e Rip.	22,27	0,25	5,57				
<b>TOTALE U.I. "A.1.2"</b>			137,05	800,00 €	0,75	0,85	<b>69.895,50 €</b>
<b>U.I. "A.1.3" già compresa nelle stime delle precedenti due u.i.</b>							-
<b>U.I. "A.2"</b>							
Magazzino	21,00	1	21,00				
<b>TOTALE U.I. "A.2"</b>			21,00	248,00 €	-	0,85	<b>4.426,80 €</b>
<b>U.I. "A.3"</b>							
Resede non divisibile tra le u.i. (=già valutato nella stima delle u.i.)	110,00	-	-				
Altra parte di resede che può essere esclusiva	246,00	0,02	4,92				
<b>TOTALE</b>			4,92	800,00 €	-	0,85	3.345,60 €
<b>SUBTOTALE STIMA LOTTO A</b>							<b>146.704,76 €</b>
Detrazione Costi non conformità							-6.500,00 €
<b>VALORE LOTTO A</b>							<b>140.204,76 €</b>
<b>VALORE LOTTO A IN CIFRA TONDA</b>							<b>140.200,00 €</b>





	Superficie Lorda	Coeff. Ragg.	Superficie Raggiug.	Valore Unitario Stimato	Riduzione Vetustà	Riduzione Garanzia	Valore Unità Immobiliare
<b>U.I. "B.1"</b>							
Appartamento	67,94	1	101,03				
Terrazza	13,56	0,30	2,71				
Logge e forno	25,00	0,15	3,75				
P.T.	10,74	0,05	0,54				
Locali Serra-Legnaia PT	37,17	0,80	29,74				
Cantine/disimp.	39,47	0,25	9,87				
Resede	112,00	0,10	11,20				
	115,00	0,02	2,3				
<b>TOTALE U.I. "B.1"</b>			161,14	400,00 €	-	0,85	<b>54.787,60 €</b>
<b>U.I. "B.2"</b>							
Resede/viabilità (si considera il 50% della sup.)	8,50	0,1	0,85	400,00 €	-	0,85	<b>289,00 €</b>
SUBTOTALE STIMA LOTTO B							55.076,60 €
Detrazione Costi non conformità							-
VALORE LOTTO B							55.076,60 €
<b>VALORE LOTTO B IN CIFRA TONDA</b>							<b>55.000,00 €</b>

	Superficie Lorda	Coeff. Ragg.	Superficie Raggiug.	Valore Unitario Stimato	Riduzione Vetustà	Riduzione Garanzia	Valore Unità Immobiliare
<b>LOTTO "C"</b>							
Magazzino	51,30	1	51,30				
Terrazza	0,90	0,10	0,09				
Resede	48,00	0,10	4,80				
<b>TOTALE U.I. "C"</b>			56,19	248,00 €	-	0,85	<b>11.844,85 €</b>
Detrazione Costi non conformità							-
VALORE LOTTO C							11.844,85 €
<b>VALORE LOTTO C IN CIFRA TONDA</b>							<b>11.800,00 €</b>

	Superficie Lorda	Coeff. Ragg.	Superficie Raggiug.	Valore Unitario Stimato	Riduzione Posizione	Riduzione Garanzia	Valore Unità Immobiliare
<b>U.I. "D.1"</b>							
Magazzino	64,24	1	64,24				
Tettoia	16,96	0,10	1,70				
Resede	409,00	0,10	40,90				
<b>TOTALE U.I. "D.1"</b>			106,84	248,00 €	0,80	0,85	<b>18.017,49 €</b>
Detrazione Costi non conformità							<b>-5.000,00 €</b>
<b>VALORE U.I. "D.1"</b>							13.017,49 €
<b>VALORE U.I. "D.1" IN CIFRA TONDA</b>							<b>13.000,00 €</b>





	Superficie Lorda	Coeff. Ragg.	Superficie Raggiug.	Valore Unitario Stimato	Riduzione Posizione	Riduzione Garanzia	Valore Unità Immobiliare
<b>U.I. "D.2.1"</b> (Bosco Ceduo)	6910			0,40 €	-	0,85	<b>2.349,40 €</b>
<b>U.I. "D.2.2"</b> (Seminativo)	3180			0,60 €	-	0,85	<b>1.621,80 €</b>
<b>U.I. "D.2.3"</b> (Seminativo)	1760			0,60 €	-	0,85	<b>897,60 €</b>
<b>U.I. "D.2.4"</b> (Seminativo)	5010			0,60 €	-	0,85	<b>2.555,10 €</b>
<b>U.I. "D.2.5"</b> (Pasc. Cesp.)	3000			0,26 €	-	0,85	<b>663,00 €</b>
<b>U.I. "D.2.6"</b> (Bosco Ceduo)	440			0,40 €	-	0,85	<b>149,60 €</b>
<b>U.I. "D.2.7"</b> (Seminativo)	8920			0,60 €	-	0,85	<b>4.549,20 €</b>
<b>U.I. "D.2.8"</b> (Bosco misto)	200			0,40 €	-	0,85	<b>68,00 €</b>
<b>U.I. "D.2.9"</b> (Seminativo)	3750			0,60 €	-	0,85	<b>1.912,50 €</b>
<b>U.I. "D.2.10"</b> (Seminativo, ma in realtà si può considerare uliveto)	94			1,06 €	-	0,85	<b>84,69 €</b>
<b>U.I. "D.2.11"</b> (Seminativo Arb.)	2070			0,60 €	-	0,85	<b>1.055,70 €</b>
<b>U.I. "D.2.12"</b> (Pasc. Cesp.)	1770			0,26 €	-	0,85	<b>391,17 €</b>
<b>U.I. "D.2.13"</b> (Pasc. Cesp.)	1660			0,26 €	-	0,85	<b>366,86 €</b>
<b>U.I. "D.2.14"</b> (Seminativo)	530			0,60 €	-	0,85	<b>270,30 €</b>
<b>U.I. "D.2.15"</b> (Seminativo Arb. ma vi sono ulivi su almeno 1/4 della superficie)	1780			0,72 €	-	0,85	<b>1.089,36 €</b>
<b>VALORE TERRENI AGRICOLI U.I. "D.2"</b>							<b>18.024,28 €</b>
<b>VALORE TERRENI U.I. "D.2" IN CIFRA TONDA</b>							<b>18.000,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO D IN CIFRA TONDA</b>							<b>31.000,00 €</b>

**In sintesi:**

Valore LOTTO A	€ _ 140.200,00	(Euro Centoquarantamiladuecento/00)
Valore LOTTO B	€ _ 55.000,00	(Euro Cinquantacinquemila/00)
Valore LOTTO C	€ _ 11.800,00	(Euro Undicimilaottocento/00)
Valore LOTTO D	€ _ 31.000,00	(Euro Trentunomila/00)
<b>Valore INTERO COMPENDIO</b>	<b>€ _ 238.000,00</b>	<b>(Euro Duecentotrentottomila/00)</b>





## **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."

### **Risposta al Quesito n.18**

L'unico bene pignorato pro quota (al 50%) è l'appezzamento di terreno identificato al:

- NCT, foglio 16, particella 190, seminativo di classe 3, sup. mq.17.

Tale bene risulta intestato a:

- XXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) per uso usufrutto parziale
- XXXXX XXXXXX di XXXXX nata il XXXXXX per proprietà di  $\frac{1}{4}$
- XXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) per proprietà di  $\frac{1}{4}$
- XXXXX XXXXXX (CF. XXXXXX) per proprietà di  $\frac{1}{2}$

Sulle quote non pignorate non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (Cfr. Allegato L)

Il suddetto bene non risulta divisibile in quanto trattasi di una piccola striscia di terreno, ad uso resede/viabilità, che mette in collegamento il resede esclusivo della particella n.189 sub.3 graffata con particella n.748 con le logge della stessa u.i., poste a piano terra e che hanno accesso da viabilità pubblica. Frazionando tale particella si andrebbe a generare almeno un'area interclusa ed, inoltre, su tale particella, come sulla parte corrispondente alle logge della particella n.189 sub.3, poste al piano terra, vi è una servitù di passaggio per rendere possibile l'accesso, dalla viabilità pubblica, all'appezzamento di terreno intercluso identificato dalla particella n.358, di proprietà dei sig.ri XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX.

Va comunque specificato che la particella 190 non è essenziale per gli altri proprietari (XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX) in quanto non risultano proprietari di altri beni ad essa adiacenti.





### **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."*

### **Risposta al Quesito n.19**

Non ricorrono le condizioni del quesito.

### **QUESITO n.20**

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

### **Risposta al Quesito n.20**

Come riportato al precedente quesito n.11 gli immobili non risultano abusivi non sanabili, se non per gli elementi realizzati in adiacenza al fabbricato ad uso magazzino, identificato dalla particella n.747 del foglio n.16, che dovranno essere rimossi ed il cui costo di demolizione è stato scorporato nel calcolo del valore dell'unità "D.1".

### **CONCLUSIONI**

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dei singoli lotti con relativo valore:

<b>LOTTO A</b>
<b>Intera proprietà di compendio immobiliare costituito da terratetto suddiviso in due distinte unità abitative con centrale termica a comune e manufatto ad uso magazzino, il tutto corredato da resede esclusivo a comune di circa 356 mq.</b>
<i>Indirizzo:</i> <b>comune di Bibbiena, frazione Partina, via Santa Rita n.74, 74/A e 74/B</b>
<i>Identificazione catastale al NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.186:</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>sub.3</b>, via Santa Rita, piano T-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani, partita 1003464</li><li>• <b>sub.4</b>, via Santa Rita n.74, piano 1-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani, partita 1003465</li><li>• <b>sub.5</b>, via Santa Rita n.74B, piano T, categoria C/2, cl.3, cons. 19 mq, partita 1003464</li><li>• <b>sub.6</b>, centrale termica quale bene comune non censibile dei subb.3 e 4</li><li>• <b>sub.7</b>, resede esclusivo quale bene comune non censibile dei subb.3, 4 e 5</li></ul>
<i>Confini:</i> viabilità pubblica, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX, stessa proprietà, salvo se altri.
<b><u>VALORE COMPLESSIVO LOTTO A:</u> Euro 140.200,00</b>





## LOTTO B

**Intera proprietà di porzione di maggior fabbricato, ad uso residenziale, corredata da quota di comproprietà pari a 500/1000 su piccolo reliquato di terreno ad uso resede/viabilità.**

Indirizzo: **comune di Bibbiena, frazione Partina, via Santa Rita n.68**

Identificazione catastale al:

- **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n.189 sub.3, graffata con p.lla n.748**, via Santa Rita n.68, piano T-2, categoria A/4, cl.4, cons. 5,5 vani
- **NCT di Bibbiena (AR), foglio 16, particella 190**, superficie 17 mq, qualità seminativo, classe 3, partita 565

Confini: viabilità pubblica, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX, salvo se altri.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO B: **Euro 55.000,00**

## LOTTO C

**Intera proprietà di magazzino terratetto, da ristrutturare.**

Indirizzo: **comune di Bibbiena, frazione Partina, via Santa Rita snc**

Identificazione catastale: **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 361**, Case Sparse Partina snc, piano T-1, categoria C/2, cl.2, cons. 43 mq.

Confini: viabilità pubblica, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX, salvo se altri.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO C: **Euro 11.800,00**

## LOTTO D

**Intera proprietà di compendio immobiliare costituito da: un'unità immobiliare ad uso magazzino, corredata da resede esclusivo di circa mq.409; ed appezzamenti di terreno agricolo, di varia natura per un totale di 41074 mq.**

Indirizzo: **comune di Bibbiena (AR), Nucleo Freggina snc**

Identificazione catastale:

- **NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella 747**, Nucleo Freggina snc, piano T, categoria C/2, cl.1, cons. 58 mq.
- **NCT di Bibbiena (AR), foglio 16, particella:**
- **n.51**, di superficie 6910 mq, qualità Bosco Ceduo di classe 4, partita 1762
- **n.52**, di superficie 3180 mq, qualità Seminativo di classe 6, partita 1762
- **n.53**, di superficie 1760 mq, qualità Seminativo di classe 6, partita 1762
- **n.54**, di superficie 5010 mq, qualità Seminativo di classe 5, partita 1762
- **n.59**, di superficie 3000 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1





- **n.60**, di superficie 440 mq, qualità Bosco Ceduo di classe 5, partita 1159
- **n.61**, di superficie 8920 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, partita 1159
- **n.62**, di superficie 200 mq, qualità Bosco Misto di classe 3, partita 1159
- **n.68**, di superficie 3750 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, partita 1489
- **n.99**, di superficie 94 mq, qualità Seminativo di classe 5, partita 1159
- **n.100**, di superficie 2070 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, partita 1159
- **n.101**, di superficie 1770 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 2, partita 1159
- **n.102**, di superficie 1660 mq, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 2, partita 980
- **n.103**, di superficie 530 mq, qualità Seminativo di classe 6, partita 980
- **n.104**, di superficie 1780 mq, qualità Seminativo Arborato di classe 4, partita 980

Confini: viabilità pubblica, XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, salvo se altri.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO D: **Euro 31.000,00**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Arch. Elena Gallai, ritenendo di aver svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento, rassegna la presente perizia tecnica composta da n.36 pagine, dattiloscritta con mezzi informatici oltre n.17 allegati:

- ✓ Allegato A01 \_ Visure Catastali
- ✓ Allegato A02 \_ Estratti Mappa Catastale
- ✓ Allegato A03 \_ Planimetrie Catastali
- ✓ Allegato B \_ Estratti Progetti in Archivio
- ✓ Allegato C01 \_ Atto Notaio XXXX rep.36013 del 14/12/2018
- ✓ Allegato C02 \_ Atto Notaio XXXX rep.36014 del 14/12/2018
- ✓ Allegato D \_ Ispezione Ipotecaria XXXX XXXX del 02/01/2023
- ✓ Allegato E \_ Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Allegato F \_ Dichiarazione dell'Ufficio Anagrafe del 19/12/2022
- ✓ Allegato G \_ Risposta dell'Agenzia delle Entrate del 27/10/2022
- ✓ Allegato H \_ Annunci Immobiliari
- ✓ Allegato I \_ Valori O.M.I. primo semestre 2022
- ✓ Allegato L \_ Ispezioni Ipotecarie su particella n.190
- ✓ Allegato M \_ Documentazione Fotografica
- ✓ Allegato N \_ Perizia in forma anonima nel rispetto della normativa sulla privacy
- ✓ Allegato O \_ Planimetrie catastali in forma anonima nel rispetto della normativa sulla privacy
- ✓ Allegato P \_ Comunicazione invio perizia

Poppi, li 09/01/2022

Il tecnico  
Arch. Elena Gallai

