

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

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 156/2020 r.g.e.

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

Dott.ssa RODINO' DI MIGLIONE Elisabetta

Creditore procedente:

[REDACTED]

Legale:

[REDACTED]

(PEC):

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

(PEC):

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

(PEC):

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE ANONIMO del 21/07/2022

L'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE: 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

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 di Arezzo al n° 561 nella categoria Geometri e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Arezzo al n° 1436 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 31 dicembre 2020 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, lo stesso in data 05 gennaio 2021 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 eseguiti – ai fini della vendita coattiva – verranno raggruppati/suddivisi in due distinti lotti: precisamente nel “Lotto n° 1” e nel “Lotto n° 2”.

PREMESSA

I beni immobili eseguiti sono stati complessivamente “raggruppati” dall'esperto in **due lotti**, essendo gli stessi situati in altrettanti “contesti ubicativi”; tale “raggruppamento” è stato effettuato anche tenendo presente delle quote di proprietà che l'eseguitato vanta su detti beni immobili eseguiti. L'esperto ha suddiviso i beni immobili pignorati in base alla loro propria/distinta collocazione ubicativa; che è pari questa al numero dei lotti formati dal perito stesso, (cioè in due lotti omogenei).

I beni immobili che sono stati raggruppati nel “Lotto n° 1” e nel “Lotto n° 2”, sono entrambi “ricadenti” nel Comune di Loro Ciuffenna (AR). Va tuttavia detto che i beni del “Lotto n° 1” e quelli del “Lotto n° 2” seppure entrambi collocati nel territorio del Comune di Loro Ciuffenna, sono posti in luoghi nettamente distinti e distanziati tra loro: ovvero i primi in Loro Ciuffenna, Via Torino n° 8, mentre i secondi in Loro Ciuffenna, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 10/B.

Una volta fatta questa precisazione sulle motivazioni che hanno indotto l'esperto a “raggruppare” i beni immobili eseguiti nella presente procedura in due lotti, si può dire che questi risultano essere omogenei ed indivisibili e si può passare a fare sinteticamente una loro descrizione.



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 N° 1

Appartamento di civile abitazione facente parte del fabbricato posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Torino n° 8, collocato al piano primo di detto immobile e composto a tale livello da ingresso, cucina-soggiorno-pranzo con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere di cui una con terrazzo, oltre ad un servizio igienico; corredato al piano terreno da w.c. e taverna (catastalmente “garage”), oltre a resede pertinenziale ad uso giardino in proprietà esclusiva su cui insiste una struttura leggera prefabbricata in legno, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione ed in particolare l’ingresso e le scale condominiali, la loggia, il vano contatori ed il disimpegno al piano terreno, la viabilità e due piccoli resedi condominiali, il tutto censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 71:**

- **Particella 461, Subalterno 1**, Via Torino n° 8, Piano 1, zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 104 mq, totale escluso aree scoperte 101 mq, rendita catastale € 325.37;
- **Particella 461, Subalterno 3**, Via Torino n° 8, Piano T, zona censuaria U, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita catastale € 153.39;
- **Particella 4, Subalterno 22**, Via Torino, Piano T, categoria F/1 area urbana, consistenza 90 mq;
- **Particella 461, Subalterno 5**, BCNC Vano scala al piano terreno, primo e secondo piano, a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 6**, BCNC Loggia e disimpegno al piano terra comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 7**, BCNC Resede a comune dei sub 1 e 2 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 8**, BCNC Resede a comune dei sub 3, 4, 11 e 12 di detta particella 461;
- **Particella 4, Subalterno 17**, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4;



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

L'esperto ravvisa la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) del Bene Comune Non Censibile (BCNC) individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 71:

- **Particella 461, Subalterno 5**, BCNC Vano scala al piano terreno, primo e secondo piano, a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 6**, BCNC Loggia e disimpegno al piano terra comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 7**, BCNC Resede a comune dei sub 1 e 2 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 8**, BCNC Resede a comune dei sub 3, 4, 11 e 12 di detta particella 461;
- **Particella 4, Subalterno 17**, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4;

LOTTO N° 2

Porzione di maggior fabbricato ad uso promiscuo residenziale/artigianale posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 10/B, sviluppata al piano seminterrato di detto fabbricato, e costituita da una porzione immobiliare adibita a fondo artigianale, rappresentata da un unico ampio locale (a forma irregolare) adibito a magazzino, oltre due porzioni di scannafosso e piccolo servizio igienico, corredata da antistante resede pertinenziale in proprietà esclusiva, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione ed in particolare sul resede che circonda su tre lati il fabbricato compreso corte e portico, il tutto censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, foglio 69:**

- **Particella 382, Subalterno 27**, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 10/B, piano S1, zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 157 mq, superficie catastale totale 157 mq, rendita catastale € 648.67 (già particella 382 subalterno 16 – giusta denuncia di variazione per frazionamento e trasferimento di diritti del 6 dicembre 2001 protocollo n. 224911);



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

- **Particella 382, Subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382.

L'esperto ravvisa la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) del Bene Comune Non Censibile (BCNC) individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 69:

- **Particella 382, subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: *In risposta al Quesito n. 1*

Verifici, 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 precedente 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 nelle certificazioni ipocatastali (**Vedi Allegato n° 1**). 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 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 Bis**).



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

Il sottoscritto esperto ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell' ex art. 567 c.p.c. risulta completa, **ravvisando la mancata trascrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)** individuati catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Loro Ciuffenna:

- **Foglio 71, Particella 461, Subalterno 5**, BCNC Vano scala al piano terreno, primo e secondo piano, a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Foglio 71, Particella 461, Subalterno 6**, BCNC Loggia e disimpegno al piano terra comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Foglio 71, Particella 461, Subalterno 7**, BCNC Resede a comune dei sub 1 e 2 di detta particella 461;
- **Foglio 71, Particella 461, Subalterno 8**, BCNC Resede a comune dei sub 3, 4, 11 e 12 di detta particella 461;
- **Foglio 71, Particella 4, Subalterno 17**, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4;
- **Foglio 69, Particella 382, Subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382.

L'esperto precisa che il subalterno 17, della Particella 4 del Foglio 71, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4 non è presente nella nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico di compravendita del 26.05.2000, Notaio [REDACTED], numero repertorio 28547, numero raccolta 10806 anche se tale subalterno era individuato e rappresentato nell'elaborato planimetrico e descritto nell'elenco subalterni, il tutto presentato in data 28/03/1998 (**Vedi Allegato n° 2**), quindi vigente al momento della stipula del rogito notarile di cui sopra e posto a comune ai sub 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,19,20,21,22,23,26,27,28,29 e 30 di detta particella 4.

L'esperto precisa che il subalterno 27 della Particella 382 del Foglio 69 deriva a seguito di frazionamento del subalterno 16 di detta Particella 382 con tipo di frazionamento del 06/12/2001 protocollo n. 224911 in atti dal 06/12/2001 e che tale subalterno 16 presentava



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

come BCNC il subalterno 1, della Particella 382 del Foglio 69 essendo lo stesso BCNC ai sub. 6 compreso al 26 (corte e portico) di detta particella 382.

I beni immobili subastati – in dipendenza a quale lotto essi appartengono - risultano variamente intestati/posseduti. Difatti i beni immobili inclusi nel “Lotto n° 1”, sono a titolo di piena proprietà e per la quota di ½ ciascuno del Sig. [REDACTED] (l’esecutato) e della Sig.ra [REDACTED] (non eseguita).

I beni immobili inclusi nel “Lotto n° 2”, appartengono invece – in piena proprietà al Sig. [REDACTED] (l’esecutato).

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 2

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

- planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- 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” nei due lotti costituiti 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° 3).

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” nei lotti formati dallo stesso. (Vedi Allegato n° 4).

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 Loro Ciuffenna, 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° 5 per i beni di cui al “Lotto n° 1” e Vedi Allegato 5 Bis per i Beni di cui al “Lotto n° 2”).



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

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 di parte degli edifici 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.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- I beni immobili pignorati inclusi nel "Lotto n° 1" formato dall'esperto, sono a titolo di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del Sig. [REDACTED] (l'esecutato) e della Sig.ra [REDACTED] (non eseguita), tali beni sono pervenuti ai medesimi da:

- [REDACTED], nato in Figline Valdarno il 08 maggio 1959 e [REDACTED], nata a Figline Valdarno il 31 agosto 1959, con atto di compravendita a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 26 maggio 2000 repertorio n. 28547 (Vedi Allegato n° 6), trascritto in data 31 maggio 2000 al n. 5884 registro particolare.

- I beni immobili pignorati inclusi nel "Lotto n° 2" formato dall'esperto, sono a titolo di piena proprietà del Sig. [REDACTED] (l'esecutato), tali beni sono pervenuti allo stesso dalla società:

- "[REDACTED]" con sede in Loro Ciuffenna, codice fiscale n. 00089780514, con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Montevarchi del 10 gennaio 2002 repertorio n. 32885 (Vedi Allegato n° 7), trascritto in data 31 gennaio 2002 al n. 1390 registro particolare;



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

- alla società "██████████" da ██████████, nata in Cremona il 09 settembre 1921, ██████████, nata in Loro Ciuffenna il 15 febbraio 1931, ██████████, nata in Loro Ciuffenna il 19 aprile 1962, ██████████, nato in Loro Ciuffenna il 24 ottobre 1955 e ██████████, nato in Loro Ciuffenna il 27 febbraio 1925, con atto di compravendita a rogito notaio ██████████ di Montevarchi del 25 novembre 1983 repertorio n. 40176, trascritto in data 13 dicembre 1983 al n. 9715 registro particolare, e successivo atto di trasferimento sede autenticato nelle firme dal notaio ██████████ di Montevarchi in data 17 aprile 1991 repertorio n. 68126, trascritto in data 14 maggio 1991 al n. 5267 registro particolare.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 i due lotti formati 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 Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. (oggi Intesa SanPaolo S.p.a.) e contro ██████████ e ██████████, iscritta in data 31 maggio 2000 al n. 1468 registro particolare, di complessive Lire 459.999.000 (pari a Euro 237.569,66) di cui Lire 229.999.831 (pari ad Euro 118.785,00) in linea capitale, a carico degli immobili di cui al Lotto n° 1 formato dall'esperto (domicilio ipotecario eletto in Firenze, via Bufalini n. 6), successivamente iscritta in rinnovazione in data 29 aprile 2020 al n. 685 registro particolare;
- Ipoteca volontaria a favore della Banca del Valdarno – Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro ██████████ e ██████████, iscritta in data 22 maggio 2007 al n. 2469 registro particolare, di complessivi Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 in linea capitale, a carico degli immobili di cui al Lotto n° 1 e Lotto n° 2 formati dall'esperto (domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Valdarno, piazza della Libertà n. 26);



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

-
- Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], trascritto in data 09 settembre 2020 al n. 8551 registro particolare (Vedi Allegato n° 8), gravante sugli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna:
 - Foglio 71, Particella 461, Subalterno 1, 3 e Foglio 71, Particella 4, Subalterno 22;
 - Foglio 69, Particella 382, Subalterno 27.

In riferimento al “Lotto n° 2”

Le uniche eccezioni a quanto sopra detto risultano essere:

- Servitù di passaggio esclusivamente pedonale a carico del resede dell'immobile di cui al Lotto n° 2 formato dall'esperto, trascritta in data 10 luglio 1987 al n. 6115 registro particolare;
- Servitù di allacciamento alla fossa biologica ubicata nel resede dell'immobile di cui al Lotto n° 2 formato dall'esperto, questa servitù è stata costituita e disciplinata con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Montevarchi del 10 gennaio 2002 repertorio n. 32885 (Vedi Allegato n° 7), trascritto in data 31 gennaio 2002 al n. 1392 registro particolare;
- Servitù di passo sia pedonale che carrabile di cui gode l'unità immobiliare eseguita sulla porzione del resede distinto dai Subalterni 28 e 29 della Particella 382 del Foglio 69 del Comune di Loro Ciuffenna, per arrivare, passando per il più breve tratto possibile, al resede in proprietà esclusiva dell'unità immobiliare eseguita, provenendo dal resede comune. Questa servitù è stata costituita e disciplinata con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Montevarchi del 10 gennaio 2002 repertorio n. 32885 (Vedi Allegato n° 7), trascritto in data 31 gennaio 2002 al n. 1391 registro particolare;
- Convenzione a favore del Comune di Loro Ciuffenna, stipulata con atto ai rogiti notaio [REDACTED] in data 30 giugno 1983 repertorio n. 36920.

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, etc...).

Quindi su tutti i beni immobili pignorati che sono “contenuti” nei due lotti formati dall'esperto non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 che sono “distribuiti” nei due lotti costituiti dallo stesso, non sussistono né vincoli, né oneri, di natura condominiale ad eccezione di quanto sotto riportato e descritto in riferimento a ciascun singolo lotto.

L'esperto ravvisa che per i beni di cui al Lotto n° 1 non vi sono spese condominiali non pagate, né eventuali spese straordinarie di tipo condominiale previste da sostenere in futuro, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e che per tali beni inclusi nel Lotto n° 1 non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti “a comune” – Restando a “carattere” comune – quelle “parti/elementi” che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile).

Per quanto riguarda invece i beni di cui al Lotto n° 2 gli stessi fanno parte di un più ampio stabile condominiale a prevalente destinazione residenziale, tale immobile anche se non è dotato di regolamento condominiale presenta un amministratore di condominio che gestisce le spese ed effettua la loro ripartizione in base alla esistente tabella millesimale, riferita questa sulla proprietà generale dello stabile e redatta appositamente a tale scopo. La quota millesimale dell'unità immobiliare esecutata – riferita all'interezza dello stabile – risulta pari a 94,890 (novantaquattro, ottantanove millesimi), ad oggi 18/07/2022 a carico dell'esecutato Sig. ██████████, come da resoconto ricevuto per PEC dall'amministratrice in data 15/07/2022 (**Vedi Allegato n° 9**) non risultano debiti regressi se non la rata della manutenzione di un pozzetto di € 68.00 con scadenza 01.05.2022 e la prima rata delle competenze del tecnico incaricato dall'assemblea per la presentazione della sanatoria sulle parti comuni del fabbricato di € 85.00 con scadenza 01.07.2022.



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

Nel preventivo della corrente gestione ordinaria l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione in riferimento ai beni di cui al Lotto n° 2 per il periodo 01/03/2022 al 28/02/2023 sono pari ad € 433.07 comprensivi di un intervento che si è reso necessario effettuare e la cui quota parte di spettanza dei beni eseguiti di cui al Lotto n° 2 come sopra già detto è pari ad € 68.00 (Vedi Allegato n° 9).

Il condominio nel corso dell'ultima assemblea ha deliberato (Vedi Allegato n° 9 Bis) di procedere con le opere relative al 110% dando mandato ad un tecnico di predisporre i computi metrici e preventivi relativi ai lavori di manutenzione del fabbricato inserite con la copertura del bonus 110 e computi metrici relativi ai lavori con altre detrazioni fiscali; in seguito all'analisi preliminare ed alla predisposizione del computo metrico, nella verifica di conformità urbanistica sono emerse delle difformità, motivo per cui l'Assemblea ha deliberato (Vedi Allegato n° 9 Bis) di dare mandato al tecnico di presentare il necessario per sanare.

L'importo delle spese straordinarie inerenti le opere di cui al 110% al momento attuale non sono state ancora determinate.

Per i beni di cui al Lotto n° 2 non sussistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 "distribuiti" dall'esperto nei due lotti 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'esecutato Sig. ██████████ – è derivato (che sia questo intero/pieno o parziale), da atti notarili di compravendita.



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

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 "distribuiti" dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva in due distinti lotti 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 Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. (oggi Intesa SanPaolo S.p.a.) e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta in data 31 maggio 2000 al n. 1468 registro particolare, di complessive Lire 459.999.000 (pari a Euro 237.569,66) di cui Lire 229.999.831 (pari ad Euro 118.785,00) in linea capitale, a carico degli immobili di cui al Lotto n° 1 formato dall'esperto (domicilio ipotecario eletto in Firenze, via Bufalini n. 6), successivamente iscritta in rinnovazione in data 29 aprile 2020 al n. 685 registro particolare;
- Ipoteca volontaria a favore della Banca del Valdarno – Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta in data 22 maggio 2007 al n. 2469 registro particolare, di complessivi Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 in linea capitale, a carico degli immobili di cui al Lotto n° 1 e Lotto n° 2 formati dall'esperto (domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Valdarno, piazza della Libertà n. 26);
- Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], trascritto in data 09 settembre 2020 al n. 8551 registro particolare, gravante sugli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna:
 - Foglio 71, Particella 461, Subalterno 1, 3 e Foglio 71, Particella 4, Subalterno 22;
 - Foglio 69, Particella 382, Subalterno 27.



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

A titolo informativo ed orientativo:

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

- **“Lotto n° 1”** complessivamente a circa € 364.00, così calcolate:
 - Spese per la cancellazione ipoteca volontaria € 35.00 x n° 2 (in quanto sconta la sola tassa 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 tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al D.P.R. 31.10.1990, N. 347).
- **“Lotto n° 2”** complessivamente a circa € 329.00, così calcolate:
 - Spese per la cancellazione ipoteca volontaria € 35.00 (in quanto sconta la sola tassa 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 tassa 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.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 ed in riferimento a tutti i lotti

Come già anticipato in maniera sintetica in "Premessa", gli immobili complessivamente eseguiti al Sig. ██████████, sono stati raggruppati dall'esperto in due lotti omogenei per l'eventuale vendita coattiva, essendo gli stessi situati in altrettanti "contesti ubicativi"; tale "raggruppamento" è stato effettuato anche tenendo presente delle quote di proprietà che l'esecutato 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 sui singoli lotti costituiti.

In riferimento al "Lotto n° 1"

Questo lotto costituito dall'esperto è composto dai seguenti beni immobili pignorati, rappresentati da:

- Appartamento di civile abitazione facente parte del fabbricato posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Torino n° 8, collocato al piano primo di detto immobile e composto a tale livello da ingresso, cucina-soggiorno-pranzo con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere di cui una con terrazzo, oltre ad un servizio igienico; corredato al piano terreno da w.c. e taverna (catastalmente "garage"), oltre a resede pertinenziale ad uso giardino in proprietà esclusiva su cui insiste una struttura leggera prefabbricata in legno, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione ed in particolare l'ingresso e le scale condominiali, la loggia, il vano contatori ed il disimpegno al piano terreno, la viabilità e due piccoli resedi condominiali.



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

La tipologia costruttiva del fabbricato su cui sono posti i beni eseguiti è caratterizzata da prospetti esterni intonacati e tinteggiati con copertura a falde inclinate contrapposte (tipologia a capanna), con manto di copertura in tegole di laterizio; la struttura portante in elevazione del fabbricato è del tipo misto laterizio e cemento armato, internamente l'immobile nelle parti comuni così come nelle singole porzioni immobiliari eseguite presenta tramezzature in foratelle di laterizio, orizzontamenti (e cioè i solai) in latero-cemento (in cemento armato e pignatte/tavelloni di laterizio). L'immobile internamente sia nelle parti comuni che nelle singole porzioni immobiliari eseguite presenta tutti i suoi locali intonacati, rifiniti a "velo" e tinteggiati a tempera. I soffitti di tutte le stanze dei beni eseguiti come sopra già detto sono costituiti strutturalmente da solai in latero-cemento e sono del tipo piani/orizzontali.

Tutti i locali dei beni eseguiti sono pavimentati con materiali tradizionali. Il bagno posto all'interno dell'appartamento presenta rivestimenti in parete fino ad altezza regolamentare, i sanitari presenti nello stesso risultano essere di tipo "economico - commerciale", in materiale porcellanato di semplice "fattura" e "disegno". La zona cottura presente nell'appartamento nella sua parte interessata e fino all'altezza regolamentare prevista dalle norme igienico-sanitarie risulta rivestita con piastrelle di ceramica aventi colore chiaro. Le porte interne delle porzioni immobiliari eseguite 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 (cioè le finestre e/o porte/finestre), sia posti al piano terreno che al piano primo, si può dire che anche queste si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre e le porte-finestre delle porzioni immobiliari eseguite sono per lo più realizzate in legno e sono assai "semplici", di fattura/produzione normale. Il loro sistema d'oscuramento è affidato a persiane in legno. Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc...etc.) riferita al fabbricato vedasi risposta effettuata dall'esperto al quesito n° 15. L'altezza utile interna dei beni eseguiti posti al piano primo è pari a 2.80 ml, mentre di quelli posti al piano terra è pari a 2.20 ml .



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

Come già descritto in precedenza nel presente lotto è ricompreso il resede di pertinenza del fabbricato ad uso giardino in proprietà esclusiva, avente una superficie catastale pari a 90 mq, su cui insiste un piccolo accessorio interamente prefabbricato dislocato su di un unico livello fuori terra, realizzato con struttura leggera completamente in legno, esso presenta quindi sia struttura portante che tamponamento e copertura in legno, anche gli infissi presenti nello stesso sono in legno.

Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc...etc.) presenti nei beni eseguiti vedasi risposta effettuata dall'esperto al quesito n° 15. L'altezza utile interna dello stesso va da un minimo di 2.00 ml ad un massimo di 2.55 al colmo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato di cui al **Lotto n° 1** 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 a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio e unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture:



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

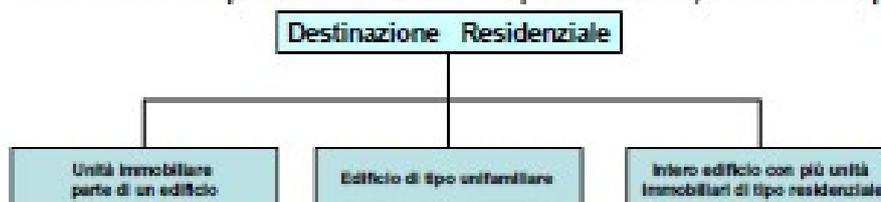
CRITERI GENERALI

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.

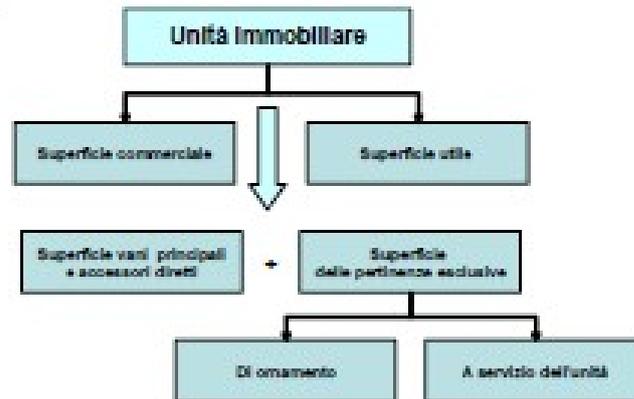


MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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 chiostрина, 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.

1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è 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:
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

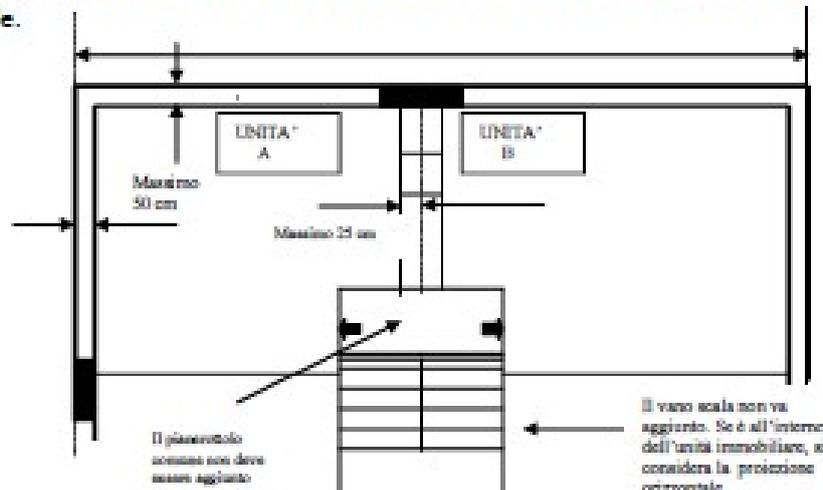
Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

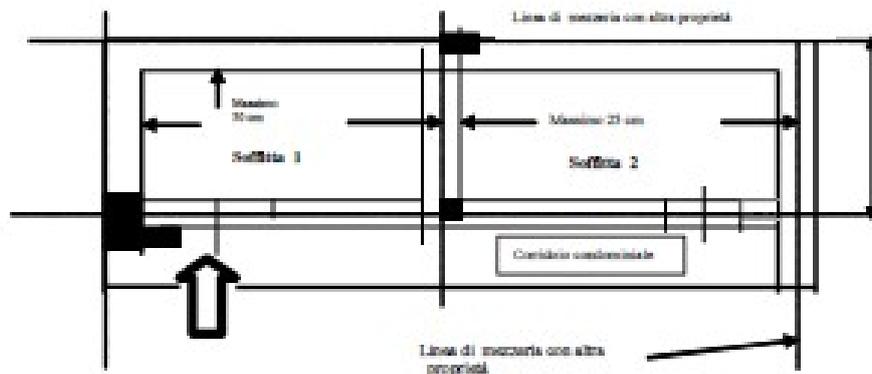
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Esempio di misurazione della superficie



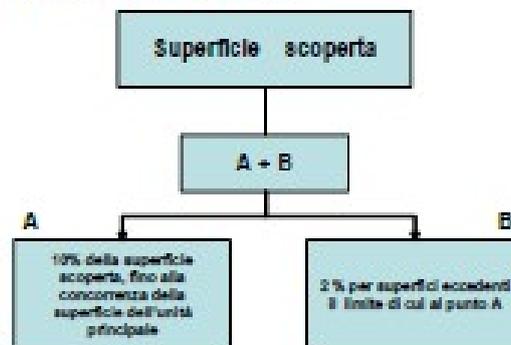
Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.



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

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

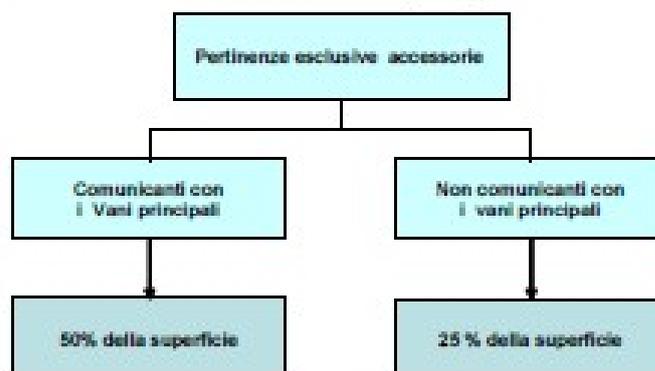
- a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino a 25 m².
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².



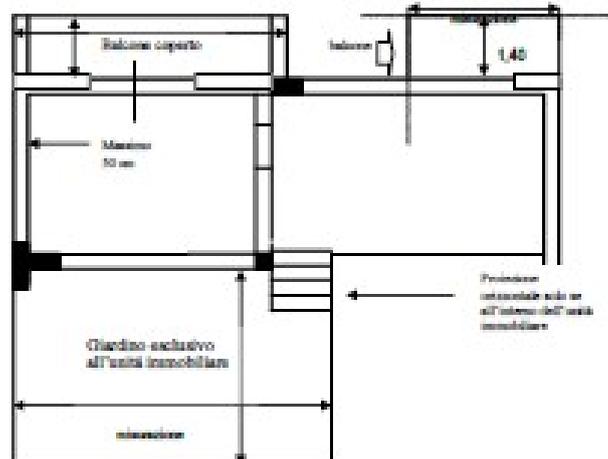
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



Esempio di misurazione



SUPERFICIE UTILE

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, frequentemente, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:



Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

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

Pertinenze esclusive di ornamento

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.

Pertinenze esclusive accessorie

Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente.

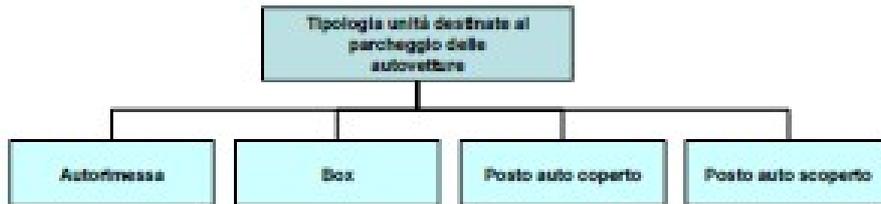
DETERMINAZIONE DEL VOLUME

Nel caso di unità immobiliare, parte di un immobile intero, non si deve assolutamente determinare il volume "vuoto per pieno".



3. UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE

Sono individuate in questo gruppo le autorimesse, i box, i posti auto (coperti e scoperti).



3.1 AUTORIMESSA

Le autorimesse possono distinguersi:

- a. porzione di un edificio (solitamente interrata).
 - ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
 - ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica – oraria o mensile);
 - ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea).
- b. intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)
 - interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
 - interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
 - multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

CRITERI GENERALI

Per la determinazione della superficie di un'autorimessa sono applicati i criteri di carattere generale già indicati nei precedenti paragrafi.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc.)
- locali ad ufficio, guardiania, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiania, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

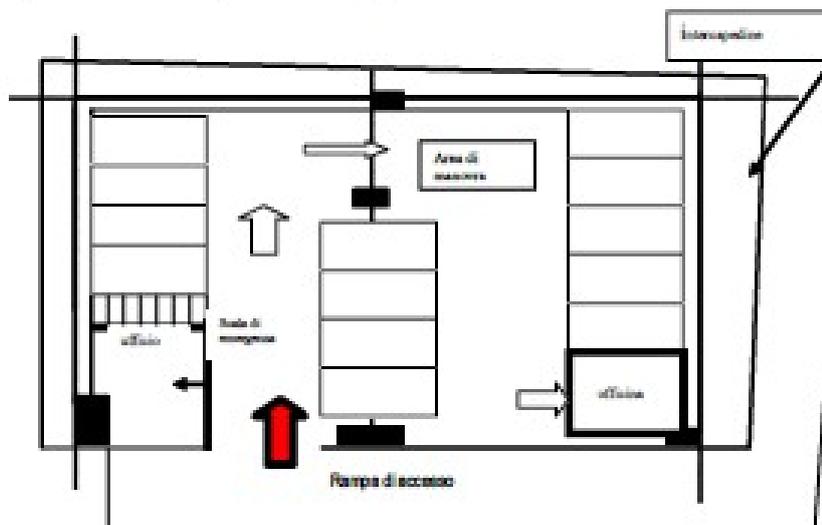
SUPERFICIE UTILE

Viene adottata, per la determinazione del canone di locazione, la superficie utile lorda delimitata dal perimetro esterno diminuito delle superfici occupate dalle pareti perimetrali esterne, dalle rampe carrabili di accesso o pedonali a cielo aperto, ma al lordo dei pilastri e delle pareti interne.

Esempio di calcolo della superficie di un'autorimessa

Nella figura seguente viene riportato il caso di un'autorimessa, ripartita in posti auto, che possiede nel suo interno alcune superfici accessorie.

La superficie commerciale è data dalla superficie coperta dell'intera unità, comprensiva dello spazio di manovra e delle superfici accessorie, computata al lordo delle murature esterne, se non in comunione con altre unità. Deve essere esclusa dal computo la superficie della rampa di accesso e lo spazio occupato dalla intercapedine. La scala interna di emergenza deve essere computata in misura pari alla sua proiezione orizzontale.



3.2 BOX

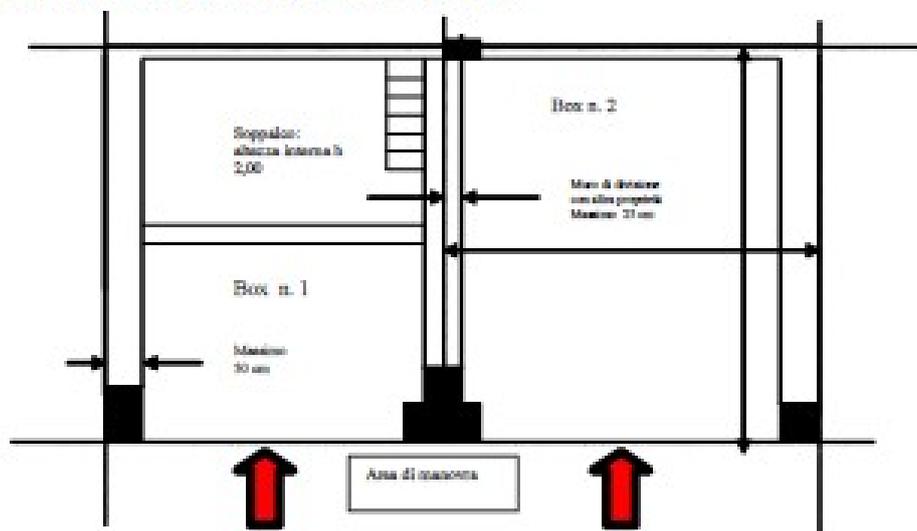
La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Esempio di calcolo della superficie di un box

Nella figura seguente viene riportato il caso in cui un box che possiede nel suo interno un soppalco a cui si accede tramite una scala interna.



La superficie commerciale complessiva è pari alla somma della:

a) superficie del vano principale utilizzata al parcheggio dell'autovettura (con i criteri già indicati).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) superficie omogeneizzata del soppalco

Utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. 138/98, si assume il coefficienti pari al 50% della superficie principale del box, in quanto direttamente comunicante con la stessa.

Per quanto concerne il collegamento verticale interno deve essere computato in misura pari alla sua proiezione orizzontale.



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

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

“Lotto n° 1”

Appartamento per civile abitazione e resede di pertinenza
in proprietà esclusiva

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale		
Piano Primo	Normale	mq	100.67	x	1.00	mq	100.67	
Piano Primo	Normale	mq	4.32	x	0.30	mq	1.30	
Piano Primo	Normale	mq	7.44	x	0.30	mq	2.23	
Piano Terra Giardino	Normale	mq	90.00	x	0.10	mq	9.00	
Totale superficie commerciale approssimata							mq	113.20
Totale superficie commerciale arrotondata a 113.00 Mq								

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

Garage

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale		
Piano Terra	Normale	mq	32.37	x	1,00	mq	32.37	
Totale superficie commerciale approssimata							mq	32.37
Totale superficie commerciale arrotondata a 32.00 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 n° 1” risultano così attualmente distinti:

Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 71:

- **Particella 461, Subalterno 1**, Via Torino n° 8, Piano 1, zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 104 mq, totale escluso aree scoperte 101 mq, rendita catastale € 325.37;
- **Particella 461, Subalterno 3**, Via Torino n° 8, Piano T, zona censuaria U, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita catastale € 153.39;



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

- **Particella 4, Subalterno 22**, Via Torino, Piano T, categoria F/1 area urbana, consistenza 90 mq;
- **Particella 461, Subalterno 5**, BCNC Vano scala al piano terreno, primo e secondo piano, a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 6**, BCNC Loggia e disimpegno al piano terra comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 7**, BCNC Resede a comune dei sub 1 e 2 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 8**, BCNC Resede a comune dei sub 3, 4, 11 e 12 di detta particella 461;
- **Particella 4, Subalterno 17**, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4;

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del “**Lotto n° 1**” costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva dichiara che per gli stessi non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti “a comune” restando a “carattere” comune – quelle “parti/elementi” che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell’art. 1.117 del Codice Civile) e quindi al momento attuale non risultano deliberate ne le tabelle millesimali ne regolamento condominiale.

BENI COMUNI NON PIGNORATI

Da ravvisare come già detto in risposta al quesito n° 1 ed in riferimento al “**Lotto n° 1**” la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) del Bene Comune Non Censibile (BCNC) individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 71:

- **Particella 461, Subalterno 5**, BCNC Vano scala al piano terreno, primo e secondo piano, a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 6**, BCNC Loggia e disimpegno al piano terra comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;



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

- **Particella 461, Subalterno 7**, BCNC Resede a comune dei sub 1 e 2 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 8**, BCNC Resede a comune dei sub 3, 4, 11 e 12 di detta particella 461;
- **Particella 4, Subalterno 17**, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4.

L'esperto precisa che il subalterno 17, della Particella 4 del Foglio 71, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4 non è presente nella nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico di compravendita del 26.05.2000, Notaio ██████████, numero repertorio 28547, numero raccolta 10806 anche se tale subalterno era individuato e rappresentato nell'elaborato planimetrico e descritto nell'elenco subalterni, il tutto presentato in data 28/03/1998 (**Vedi Allegato n° 2**), quindi vigente al momento della stipula del rogito notarile di cui sopra e posto a comune ai sub 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,19,20,21,22,23,26,27,28,29 e 30 di detta particella 4.

VISTE ESTERNE ED INTERNE BENI DI CUI AL "LOTTO N° 1"



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



In riferimento al “Lotto n° 2”

Questo lotto costituito dall'esperto è composto dai seguenti beni immobili pignorati, rappresentati da:

- Porzione di maggior fabbricato ad uso promiscuo residenziale/artigianale posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 10/B, sviluppata al piano seminterrato di detto fabbricato, e costituita da una porzione immobiliare adibita a fondo artigianale, rappresentata da un unico ampio locale (a forma irregolare) adibito a magazzino, oltre due porzioni di scannafosso e piccolo servizio igienico, corredata da antistante resede pertinenziale in proprietà esclusiva, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione ed in particolare sul resede che circonda su tre lati il fabbricato compreso corte e portico.

La tipologia costruttiva del fabbricato su cui sono posti i beni eseguiti è caratterizzata da prospetti esterni intonacati e tinteggiati con copertura in parte 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

falde inclinate (tipologia a padiglione) con manto di copertura in tegole di laterizio ed in parte piana (tipologia a terrazza praticabile); la struttura portante in elevazione del fabbricato è del tipo misto laterizio e cemento armato, internamente le porzioni immobiliari eseguite presentano tramezzature di laterizio, orizzontamenti (e cioè i solai) del tipo prefabbricati a lastra (in cemento). Le singole porzioni immobiliari eseguite presentano in parte locali intonacati e rifiniti a “velo” con tinteggiatura a tempera presente solo nel servizio igienico. I soffitti di tutte le stanze dei beni eseguiti come sopra già detto sono costituiti strutturalmente da solai prefabbricati del tipo a lastra e sono del tipo piani/orizzontali.

Tutti i locali dei beni eseguiti sono pavimentati con materiali tradizionali ed il bagno esistente presenta rivestimenti in parete fino ad altezza regolamentare, i sanitari presenti nello stesso risultano essere di tipo “economico - commerciale”, in materiale porcellanato di semplice “fattura” e “disegno”. La porta interna di accesso al bagno è del tipo metallico ad anta unica e si presenta in normale stato qualitativo e livello di conservazione. Per quanto riguarda tutti gli infissi esterni (cioè le finestre ed il portone di accesso), si può dire che anche queste si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre ed il portone di accesso alle porzioni immobiliari eseguite sono del tipo metallico con inserti in vetro, assai “semplici”, di fattura/produzione” normale, nelle stesse non è presente alcun sistema d’oscuramento. Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc...etc.) riferita alle porzioni immobiliari eseguite vedasi risposta effettuata dall’esperto al quesito n° 15.

Come già descritto in precedenza nel presente lotto è ricompreso il resede di pertinenza in proprietà esclusiva, avente una superficie catastale pari a 21 mq.

L’altezza utile interna dell’unità immobiliare eseguita è pari a 2.80 ml ad eccezione dello scanafosso più piccolo che presenta un altezza utile interna pari a 2.05 ml.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato di cui al **Lotto n° 2** 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



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

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 magazzini:



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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.



4.4 MAGAZZINO

CRITERI GENERALI

È opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata.

In particolare può essere ubicato:

- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
- al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un' autorimessa o laboratorio)
- in un capannone "tipico".

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione di uno dei criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.



La superficie commerciale è data dalla somma di:

a. *Vani principali e accessori diretti misurata come segue*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b. *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

c. *Balconi, terrazzi e similari*

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%; la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

d. *Pertinenze esclusive*

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



SUPERFICIE UTILE

La superficie utile lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle eventuali tramezzature ovvero opere divisorie, comprendendo nella superficie complessiva le eventuali pertinenze coperte e scoperte a servizio, quest'ultime omogeneizzate alla superficie principale.

Si evidenzia che per la determinazione della superficie utile complessiva, valgono le considerazioni e le regole effettuate per la determinazione della consistenza nel caso di superficie commerciale, secondo i criteri precedentemente esposti per le unità immobiliari cui si può fare riferimento per assimilazione.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

A tal fine è necessario precisare che, ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile, generalmente viene calcolato un volume "vuoto per pieno" complessivo secondo i criteri precedentemente esposti.

Esempio di calcolo della superficie di un magazzino

Nella figura seguente viene riportato il caso in cui il locale utilizzato a magazzino è ubicato al piano terra di un edificio di uso promiscuo. Possiede al suo interno, con funzione accessoria, un retromagazzino, nonché un'area esterna di uso esclusivo.

Si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98.

Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente omogeneizzate e cioè dalla:

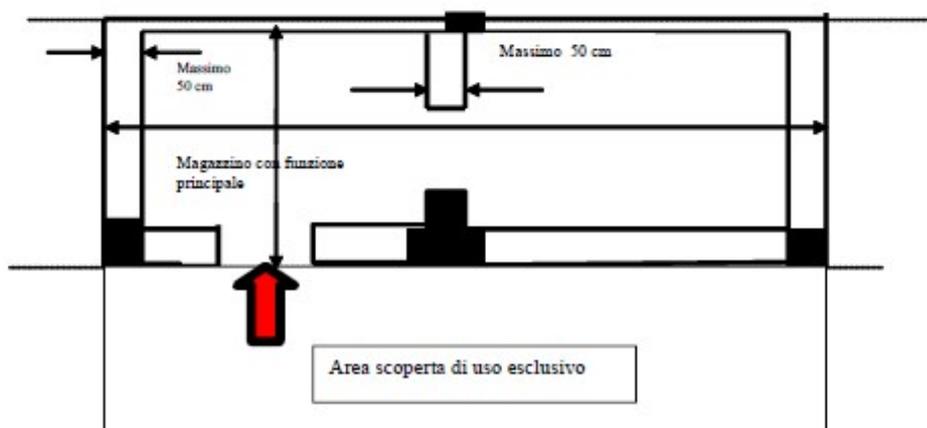
a) superficie principale

La superficie si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) superficie dell'area scoperta esclusiva

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%.



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

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale “Lotto n° 2”

Fondo artigianale e resede di pertinenza in proprietà esclusiva

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale		
Piano Seminterrato	Normale	mq	152.95	x	1.00	mq	152.95	
Piano Seminterrato Resede	Normale	mq	21.00	x	0.10	mq	2.10	
Totale superficie commerciale approssimata							mq	155.05
Totale superficie commerciale arrotondata a 155.00 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 n° 2” risultano così attualmente distinti:

Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, foglio 69:

- **Particella 382, Subalterno 27**, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 10/B, piano S1, zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 157 mq, superficie catastale totale 157 mq, rendita catastale € 648.67 (già particella 382 subalterno 16 – giusta denuncia di variazione per frazionamento e trasferimento di diritti del 6 dicembre 2001 protocollo n. 224911);
- **Particella 382, Subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del “Lotto n° 2” costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva dichiara che per gli stessi vi è presente una gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti “a comune” e al momento attuale risultano deliberate le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale, assegnando alle porzioni immobiliari esegutate 94,890 millesimi sulle parti comuni.



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

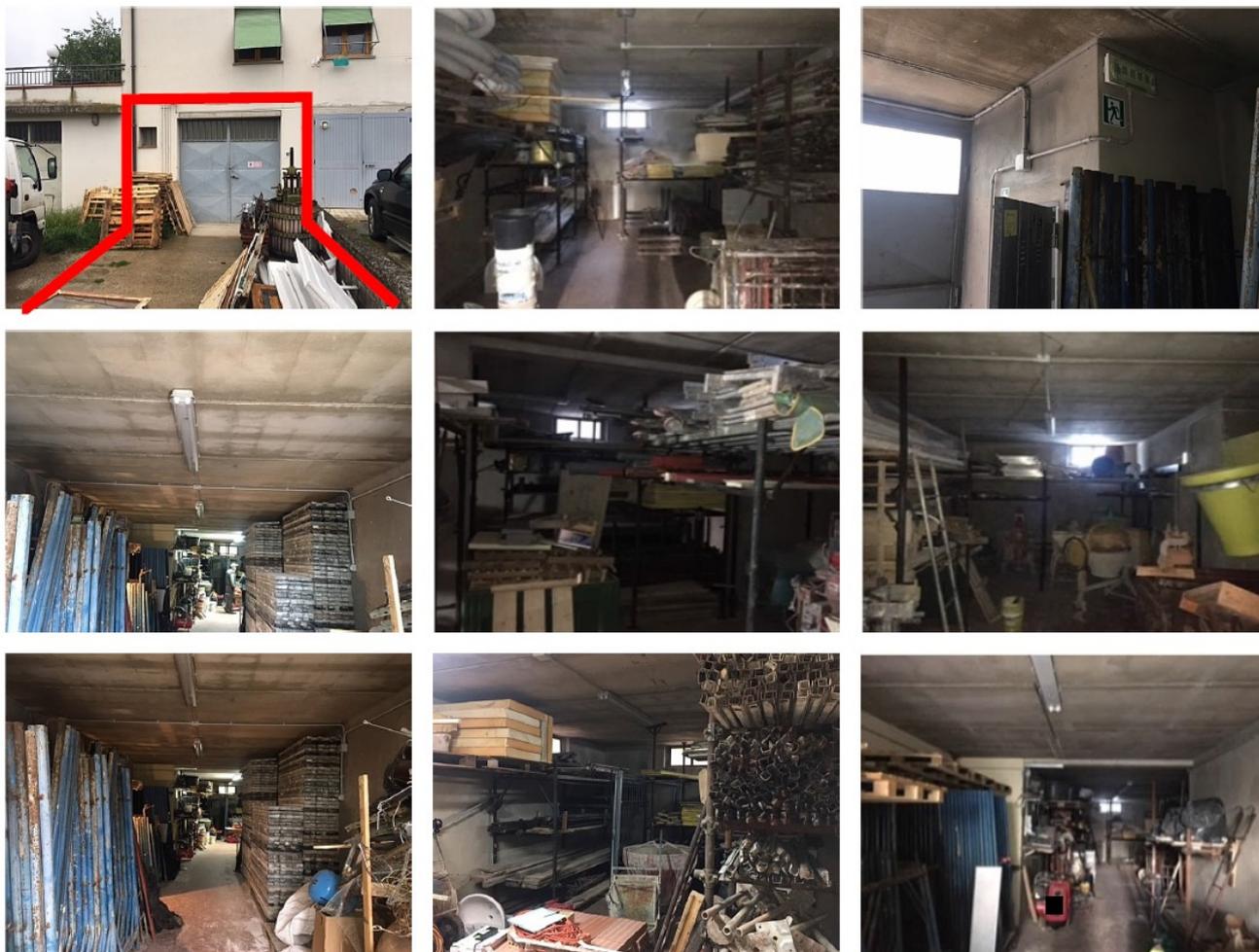
BENI COMUNI NON PIGNORATI

Da ravvisare come già detto in risposta al quesito n° 1 ed in riferimento al “**Lotto n° 2**” la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) del Bene Comune Non Censibile (BCNC) individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 69:

- **Particella 382, subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382.

L'esperto precisa che il subalterno 27 della Particella 382 del Foglio 69 deriva a seguito di frazionamento del subalterno 16 di detta Particella 382 con tipo di frazionamento del 06/12/2001 protocollo n. 224911 in atti dal 06/12/2001 e che tale subalterno 16 presentava come BCNC il subalterno 1, della Particella 382 del Foglio 69 essendo lo stesso BCNC ai sub. 6 compreso al 26 (corte e portico) di detta particella 382.

VISTE ESTERNE ED INTERNE BENI DI CUI AL “LOTTO N° 2”



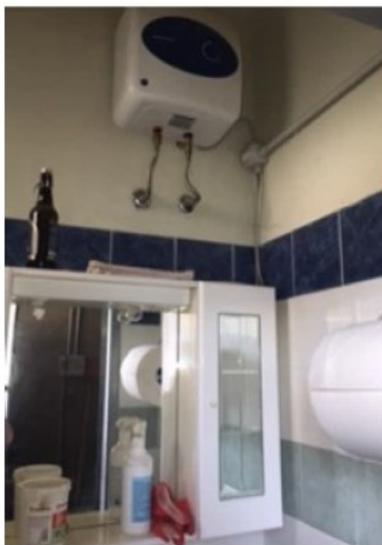
SANDRONI Gianni

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



IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 pignorato;

In risposta al Quesito n. 8, L'esperto ha accertato e verificato che le "indicazioni" che descrivono attualmente i beni pignorati facenti parte dei due lotti costituiti dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva – ne identificano perfettamente la loro "localizzazione", (nell'indirizzo, nel numero civico, piano, dati catastali, confini, etc...). Quindi l'esperto ribadisce di avere accertato la corrispondenza tra quanto è indicato 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

titolo di pignoramento e l'effettiva/reale "situazione" in cui questi si trovano; senza difformità alcuna.

In buona sostanza l'esperto può affermare che tutti i beni immobili pignorati al Sig. [REDACTED], e che sono stati "raggruppati" dallo stesso nei due lotti costituiti, risultano conformi nei "dati" espressi precedentemente, a quelli contenuti nel pignoramento.

Come già detto in precedenza l'esperto fa notare che tra i beni pignorati non vi sono i **Beni Comuni Non Censibili (BCNC)** individuati catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Loro Ciuffenna:

- **Foglio 71, Particella 461, Subalterno 5**, BCNC Vano scala al piano terreno, primo e secondo piano, a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Foglio 71, Particella 461, Subalterno 6**, BCNC Loggia e disimpegno al piano terra comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Foglio 71, Particella 461, Subalterno 7**, BCNC Resede a comune dei sub 1 e 2 di detta particella 461;
- **Foglio 71, Particella 461, Subalterno 8**, BCNC Resede a comune dei sub 3, 4, 11 e 12 di detta particella 461;
- **Foglio 71, Particella 4, Subalterno 17**, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4;
- **Foglio 69, Particella 382, Subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: ***In risposta al Quesito n. 9***

Proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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° 3**) non sono conformi dal punto di vista catastale allo "stato dei luoghi" riscontrato in fase di sopralluogo ed in particolare:



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

Per i beni che costituiscono il **Lotto n° 1** formato dall'esperto le planimetrie catastali che ritraggono gli stessi, identificandoli catastalmente in Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 71:

- Particella 461, Subalterno 1 (Appartamento) presenta alcune difformità essenzialmente dovute alla distribuzione interna dell'unità immobiliare, oltre che la mancata rappresentazione nella loggia a comune posta al piano terra del vano contatori;
- Particella 461, Subalterno 3 (Garage) presenta alcune piccole difformità essenzialmente dovute alla distribuzione interna dello stesso vista anche la presenza al suo interno di un piccolo W.C;
- Particella 4, Subalterno 22 (Resede) non vi è accampionata in alcun modo la struttura prefabbricata esistente.

Per i beni che costituiscono il **Lotto n° 2** formato dall'esperto le planimetrie catastali che ritraggono gli stessi, identificandoli catastalmente in Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 69:

- Particella 382, Subalterno 27 (Magazzino) presenta alcune modeste difformità essenzialmente dovute alla distribuzione interna dell'unità immobiliare;
- L'esperto ravvisa che l'ultimo elaborato planimetrico depositato per la Particella 382, risale al 17.12.2021 e nello stesso viene ancora identificato il subalterno 16, subalterno questo soppresso con frazionamento del 06/12/2001, protocollo n. 224911 che ha originato tra gli altri il subalterno 27 oggetto di pignoramento, necessita pertanto aggiornamento di tale elaborato planimetrico;
- L'esperto ravvisa per quanto riguarda l'elenco subalterni depositato per la Particella 382, che l'ultimo in atti risale al 17.12.2021 e nello stesso si ravvisa il mancato inserimento dei subalterni dal n° 1 a n° 5, questi rappresentanti i BCNC dell'intera particella, necessita pertanto aggiornamento di tale elenco subalterni.

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 del Tipo Mappale, Denunce di variazione e Denunce di nuova costruzione. I costi complessivi per la redazione degli atti



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

di aggiornamento catastale sopra descritti ammontano per quanto attiene i beni di cui al Lotto n° 1 ad € 2'500.00 comprensivi di spese e diritti catastali a cui dovranno aggiungersi C.N.G. e I.V.A. come per legge, mentre per i beni di cui al Lotto n° 2 ammontano ad € 800.00 comprensivi di spese e diritti catastali a cui dovranno aggiungersi C.N.G. e I.V.A. come per legge.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 dei due lotti costituiti dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva ha accertato che gli stessi risultano tutti iscritti al Catasto Fabbricati e l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è univoca per tutti "Zona Saturazione Residenziale Art. 18 R.U."

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 Loro Ciuffenna, 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 ciascuno dei due lotti formati 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.

In riferimento al "Lotto n° 1"

I beni immobili che sono "inclusi" nel "**Lotto n° 1**" consistono in un Appartamento di civile abitazione facente parte del fabbricato posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Torino n° 8, collocato al piano primo di detto immobile, corredato al piano



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

terreno da w.c. e taverna, oltre a resede pertinenziale ad uso giardino in proprietà esclusiva su cui insiste una struttura leggera prefabbricata in legno, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione ed in particolare l'ingresso e le scale condominiali, la loggia, il vano contatori ed il disimpegno al piano terreno, la viabilità e due piccoli resedi condominiali.

L'appartamento ad uso civile abitazione – è stato costruito in forza di:

- a) Concessione Edilizia n° 1418 del 18/05/1983;
- b) Concessione Edilizia n° 1418/Bis del 03/06/1986 in variante alla concessione di cui al punto precedente.

Successivamente ai titoli abilitativi di cui sopra è stata rilasciata per la realizzazione di un muro di cinta Autorizzazione del 22/10/1987;

L'appartamento è in possesso della certificazione di abitabilità rilasciata in data 29/05/1987.

L'appartamento infine è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria comunicate con D.I.A. Protocollo 7442 del 06/07/2000.

Dal "confronto" quindi tra lo "Stato attuale dei Luoghi" riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 30/09/2021 e quanto rappresentato e legittimato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra citati l'esperto ha verificato che nell'immobile in oggetto sono presenti difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta "Conforme Urbanisticamente" a detti titoli abilitativi; in particolare nell'appartamento in oggetto le opere di manutenzione straordinaria realizzate fine anno 2000 (come dichiarato dall'esecutato in fase di primo accesso) non hanno seguito fedelmente quanto riportato in detto titolo, dette difformità sono rappresentate essenzialmente dalla leggera modifica alle tramezzature interne realizzate, oltre all'avvenuta realizzazione di alcune tramezzature non previste in precedenza all'interno del garage posto al piano terra del fabbricato finalizzate principalmente alla creazione all'interno dello stesso di un piccolo servizio igienico, permettendo al tempo stesso l'uso saltuario e occasionale della superficie di detto garage anche come taverna, non determinando comunque a parere dell'esperto il cambio di destinazione d'uso.

Altre difformità riscontrate in fase di sopralluogo riguardano il resede di proprietà esclusiva, infatti nello stesso in assenza di titoli abilitativi nell'anno 2002-2003 (come dichiarato dall'esecutato in fase di primo accesso) sono state eseguite opere di



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

sistemazione esterna (muretti, scale e pavimentazioni) ed è stata posta in essere la struttura leggera prefabbricata in legno attualmente esistente.

Per quanto riguarda invece le difformità riscontrate nelle parti comuni del fabbricato ed in particolare nel portico posto al piano terra del fabbricato si evidenzia la trasformazione di parte della superficie originaria dello stesso in vano contatori, opera questa realizzata sicuramente prima del maggio dell'anno 2000 (come dichiarato dall'esecutato in fase di primo accesso), in quanto già presente come allo stato attuale al momento della stipula del rogito notarile di compravendita avvenuto in data 26 maggio 2000.

Per quanto riguarda la tipologia degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo avvenuto in data 30/09/2021 nei beni immobili che costituiscono il Lotto n° 1 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.

Appartamento abusi riscontrati:

- difformità interne, opera sanabile.

Garage abusi riscontrati:

- difformità interne con creazione piccolo servizio igienico, opera sanabile a condizione della rimozione del W.C. per mancanza del rispetto dell'altezza minima utile prevista per legge.

Resede di proprietà esclusiva:

- opere di sistemazione esterna (muretti, scale e pavimentazione), opera sanabile.
- realizzazione struttura leggera prefabbricata in legno, opera non sanabile per mancanza rispetto distanza dai confini.

Parti comuni del fabbricato:

- creazione locale contatori all'interno del portico, 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 € 5'000.00, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché delle sanzioni, comprensivo dell'importo delle opere edili ed impiantistiche necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi



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

autorizzato per quanto riguarda le opere non sanabili meglio sopra evidenziate e descritte; nell'importo di cui sopra è stato quindi stimato e ricompreso in via precauzionale e preventiva l'importo di € 1'500.00 dovuto ai costi per la completa demolizione della struttura leggera prefabbricata in legno e lo smaltimento dei materiali di risulta, nonché la degli onorari del tecnico professionista incaricato e delle sanzioni inerenti le opere sanabili presenti sulle parti a comune del fabbricato stimato e ricompreso in via precauzionale e preventiva per quota parte del 50% in € 1'000.00.

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.

In riferimento al "Lotto n° 2"

I beni immobili che sono "inclusi" nel "**Lotto n° 2**" consistono in una porzione di maggior fabbricato ad uso promiscuo residenziale/artigianale posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 10/B, sviluppata al piano seminterrato di detto fabbricato, e costituita da un unità immobiliare adibita a fondo



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

artigianale, corredata da antistante resede pertinenziale in proprietà esclusiva, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione ed in particolare sul resede che circonda su tre lati il fabbricato compreso corte e portico.

Fondo Artigianale – è stato costruito in forza di:

- a) Concessione Edilizia n° 1437 del 03/10/1983;
- b) Concessione Edilizia n° 1437/Bis del 24/05/1985 in variante alla concessione di cui al punto precedente;
- c) Concessione Edilizia n° 1437/Ter del 21/01/1987 in variante alle concessioni di cui ai punti precedenti;

Il fondo artigianale è in possesso della certificazione di abitabilità rilasciata in data 02/04/1987.

L'unità immobiliare infine è stata oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia comunicati con D.I.A. Protocollo 13884 del 21/11/2001 e successiva variante finale Protocollo 14005 del 23/11/2004.

Dal "confronto" quindi tra lo "Stato attuale dei Luoghi" riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 27/04/2021 e quanto rappresentato e legittimato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra citati l'esperto ha verificato che nell'immobile in oggetto sono presenti difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta "Conforme Urbanisticamente" a detti titoli abilitativi; in particolare nel fondo artigianale in oggetto vi sono delle difformità al riguardo delle tramezzature interne attualmente presenti con quanto riportato nei titoli abilitativi di cui sopra; tali difformità come dichiarato dall'esecutato in fase di primo accesso sicuramente sono state realizzate a fine anno 2001 in quanto già presenti come allo stato attuale al momento della stipula del rogito notarile di compravendita avvenuto in data 10 gennaio 2002.

Per quanto riguarda invece le difformità riscontrate nelle parti comuni del fabbricato esse sono rappresentate principalmente da varianti prospettiche.

Per quanto riguarda la tipologia degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo avvenuto in data 27/04/2021 nei beni immobili che costituiscono il Lotto n° 2 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



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

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.

Fondo Artigianale:

- difformità interne, opera sanabile.

Parti comuni del fabbricato:

- varianti prospettiche opera sanabile.

Si stimano i costi per l'ottenimento della conformità edilizia, in via precauzionale e preventiva riferito alle opere sanabili di cui sopra in € 2'500.00, comprensive 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, compreso sanzioni inerenti le opere sanabili presenti sulle parti a comune del fabbricato stimato per quota parte millesimale in € 500.00.

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



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

ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: ***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 n° 1" formato dallo stesso in piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del Sig. [REDACTED] (l'esecutato) e della Sig.ra [REDACTED] (non esecutata), con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento risultano occupati dallo stesso e dalla propria famiglia come da certificato storico di residenza anagrafica (**Vedi Allegato n° 10**) e stato di famiglia (**Vedi Allegato n° 11**) entrambi estratti presso il Comune di Loro Ciuffenna e trasmessi tempestivamente al custode giudiziario tramite PEC del 09/02/2021 identificativo messaggio: opec293.20210209124331.23354.258.1.64@pecaruba.it

L'esperto determina l'indennità di occupazione dei beni immobili pignorati inclusi nel "Lotto n° 1" formato dallo stesso in EURO 1'667.40 (milleseicento sessantasette/40) annui, così calcolati:

- Superficie netta appartamento e giardino esclusivo 98.34 Mq arrotondata a 98.00 Mq



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

- Superficie netta garage 27.91 Mq arrotondata a 28.00 Mq
- Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 – Semestre 2, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio per la locazione di unità immobiliari a destinazione residenziale Abitazioni Civili, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato conservativo normale è di € 4.60/Mq di superficie netta per mese. (minima 4.00 €/mq – massima 5.20 €/mq), mentre per i box in normale stato conservativo è di € 3.75/Mq di superficie netta per mese. (minima 3.10 €/mq – massima 4.40 €/mq).



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: LORO CIUFFENNA

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI LORO CIUFFENNA E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1400	L	4	5,2	N
Box	NORMALE	630	840	L	3,1	4,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1800	L	4,6	6,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Superficie netta appartamento e giardino esclusivo 98.00 Mq x € 4.60 = 450.80 €/mese;
Superficie netta garage 28.00 Mq x € 3.75 = 105.00 €/mese;



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

Giusto canone di locazione determinato dall'esperto per i beni di cui al lotto n° 1

€ 450.80 + € 105.00 = 555.80 €/mese

555.80 €/mese x N° 12 mesi = € 6'669.60 annui

Indennità di occupazione determinato dall'esperto in ragione della metà del giusto prezzo di locazione per i beni di cui al lotto n° 1 = €/mese 555.80 / 2 = 277.90 €/mese

€/mese 277.90 x N° 12 mesi = € 3'334.80 annui

L'esperto specifica che i sopra indicati valori sono riferiti all'unità abitativa considerata nella sua interezza; la quota riferibile esclusivamente all'esecutato [REDACTED] (possessore in piena proprietà per la quota di possesso di 1/2 dell'intero), risulta essere ovviamente pari alla metà quindi:

- Giusto canone di locazione determinato dall'esperto per i beni di cui al lotto n° 1 = 555.80 €/mese / 2 = 277.90 €/mese
- Giusto canone di locazione determinato dall'esperto per i beni di cui al lotto n° 1 277.90 €/mese x N° 12 mesi = € 3'334.80 annui
- Indennità di occupazione determinato dall'esperto in ragione della metà del giusto prezzo di locazione per i beni di cui al lotto n° 1 = 277.90 €/mese / 2 = 138.95 €/mese
- Indennità di occupazione determinato dall'esperto in ragione della metà del giusto prezzo di locazione per i beni di cui al lotto n° 1 = 138.95 €/mese x N° 12 mesi = € 1'667.40 annui

L'esperto per quanto riguarda invece i beni immobili pignorati inclusi nel "Lotto n° 2" formato dallo stesso, ha verificato che gli stessi sono in piena proprietà del Sig. [REDACTED] (l'esecutato), con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento (come da dichiarazione resa dall'esecutato in fase di primo accesso) essi risultano da lui occupati.

L'esperto determina l'indennità di occupazione dei beni immobili pignorati inclusi nel "Lotto n° 2" formato dallo stesso in EURO 2'436.00 (duemilaquattrocentotrentasei/00) annui, così calcolati:

- Superficie netta fondo artigianale e resede esclusivo 140.30 Mq arrotondata a 140.00 Mq



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

- Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 – Semestre 2, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio per la locazione di unità immobiliari a destinazione Produttiva, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato conservativo normale è di € 2.90/Mq di superficie netta per mese. (minima 2.30 €/mq – massima 3.50 €/mq).



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: LORO CIUFFENNA

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI LORO CIUFFENNA E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	465	680	L	2,3	3,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Giusto canone di locazione determinato dall'esperto per i beni di cui al lotto n° 2
140.00 Mq x € 2.90 = 406.00 €/mese;



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

406.00 €/mese x N° 12 mesi = € 4'872.00 annui

Indennità di occupazione determinato dall'esperto in ragione della metà del giusto prezzo di locazione per i beni di cui al lotto n° 2 = €/mese 406.00 / 2 = 203.00 €/mese

€/mese 203.00 x N° 12 mesi = € 2'436.00 annui

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al 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;

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 Loro Ciuffenna – "l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" (**Vedi Allegato n° 12**) dal quale si evince che il giorno 27 Luglio 1996 nel Comune di Loro Ciuffenna, il Sig. ██████████ (l'esecutato) si è sposato con la Signora ██████████ (non esecutata).

Il suddetto "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" è contraddistinto – nell'anno 1996 – quale Atto Numero 35, Parte II, Serie A, Ufficio 1. In questo documento è presente la seguente "Annotazione" con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. LORO CIUFFENNA 31.07.1996.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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), l'attuale domanda non necessita di alcuna risposta. Difatti non sussistono i necessari presupposti per poter dare una risposta a questo quesito.



IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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.

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 30/09/2021 presso i beni immobili eseguiti che costituiscono il Lotto n° 1 oggetto di eventuale vendita coattiva, ed in particolare inerentemente l'appartamento di civile abitazione con annessa al piano terra taverna e w.c., al riguardo degli impianti precisa quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dei beni pignorati di cui al Lotto n° 1 è nella sua interezza del tipo "sottotraccia", con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche", ed "interruttori elettrici". Per quanto riguarda i così detti "punti luce" collocati nei vari ambienti sia del piano primo che del piano terra consistono essenzialmente in delle plafoniere disposte a soffitto (in posizione pressoché centrale all'interno delle stanze che le stesse illuminano artificialmente).

L'appartamento risulta dotato di un proprio campanello e di citofono.

I "punti luce" presenti all'interno e all'esterno dell'appartamento, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano essere tutte di normale fattura, ovvero risalenti all'epoca della realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria eseguite fine anno 2000 (così come dichiarato anche dall'esecutato in fase di sopralluogo avvenuto in data 30/09/2021). L'esperto afferma che l'impianto elettrico delle porzioni immobiliari eseguite – dall'analisi delle sue condizioni che è stato possibile effettuare in fase di sopralluogo – è funzionante ed in normali condizioni; Ovviamente l'impianto elettrico – pur funzionando normalmente bene ed avendo i basilari metodi/sistemi di protezione e sicurezza – è plausibile che in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" alle ultime norme vigenti in materia. L'impianto elettrico dei beni pignorati è allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica, con una specifica/propria utenza di tipo domestico, (con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico che qui viene effettuato).

L'esperto considera – viste comunque le sue soddisfacenti condizioni – un costo specifico di € 400.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto elettrico con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il



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

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 elettrico risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

IMPIANTO IDRICO

Il beni immobili pignorati sono dotati di acqua "corrente", difatti gli stessi sono allacciati tramite apposite tubazioni per la distribuzione dell'acqua, alla rete idrica pubblica (acquedotto pubblico). L'appartamento ha una specifica e propria utenza "idrica" (con contatore per la lettura del consumo idrico che qui viene effettuato). Dunque i beni eseguiti di cui al Lotto n° 1 formato dall'esperto risultano serviti dall'acquedotto pubblico. I così detti "punti acqua" sono presenti ad entrambi i due livelli quindi sia all'interno dell'appartamento che nei suoi locali accessori posti al piano terra (taverna e bagno).

L'esperto, considerato il normale funzionamento dell'impianto idrico, ed anche la sua sostanziale conformità alla normativa vigente, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento.

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

IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

Il beni pignorati risultano dotati di impianto di riscaldamento il quale presenta come generatore termico una caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata da gas metano. La caldaia a metano è posizionata all'interno della taverna (catastalmente garage) collocata al piano terra del fabbricato. La caldaia è alimentata direttamente dalla linea d'adduzione pubblica che "corre" esternamente nella via pubblica. La fornitura del gas metano è dunque dovuta alla rete d'adduzione pubblica. Anche i piani cottura presenti nei beni pignorati utilizzano il gas metano; detti piani cottura sono sormontati da cappa (con sfiato alto), per lo scarico dei fumi sopra il tetto. Il generatore termico (ovvero la caldaia avanti menzionata), oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale dei locali posti sia al piano terra che primo dei beni eseguiti, assolvono anche il compito di produrre acqua calda sanitaria ad uso e servizio degli stessi. Risultando l'impianto termico di tipo autonomo, la temperatura interna dei locali abitabili del fabbricato è comandata e regolata da termostati posizionati a parete; questi posti internamente all'unità immobiliare. Nelle varie stanze ad uso abitativo compreso nella taverna (catastalmente garage), come



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

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 non sono attualmente dotati di "Attestazione di Prestazione Energetica", ma risulta essere senz'altro possibile – tramite apposita indagine conoscitiva - la sua acquisizione/redazione da parte di un tecnico abilitato (quale potrebbe essere l'esperto scrivente se incaricato dal Signor Giudice).

L'esperto, considerato il normale funzionamento dell'impianto termico-sanitario, ed anche la sua sostanziale conformità alla normativa vigente, ad eccezione del posizionamento della caldaia la quale risulta collocata internamente alla taverna-garage prevede un costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento di € 1'200.00.

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

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

L'impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai beni 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 "nera" provenienti dai W.C. presenti nei bagni, all'interno di fosse biologiche a settiche e da lì le stesse una volta chiarificate assieme alle acque "meteoriche" che vengono raccolte dal tetto e da qualunque altra superficie esterna che risulti essere impermeabile vengono allontanate tramite tubazioni che "conducono" le dette acque in fognatura pubblica, che passa nella limitrofa via/strada pubblica.

L'esperto – viste le condizioni dell'intero impianto di smaltimento dei reflui – ed il normale funzionamento dello stesso, ed anche la sua sostanziale conformità alla vigente normativa di settore, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere di adeguamento, salvo eventuali interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

ALLACCI ALLE "RETI TECNOLOGICHE PRESENTI"

I beni pignorati di cui al Lotto n° 1, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere "servito" ed allacciato alla linea elettrica pubblica, a quella dell'acquedotto pubblico, a quella di adduzione del gas-metano pubblica così come a quella pubblica di fognatura.



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

Per quanto riguarda invece i beni immobili eseguiti di cui al Lotto n° 2 costituito dall'esperto ed oggetto di eventuale vendita coattiva, negli stessi come riscontrato in fase di sopralluogo avvenuto in data 27/04/2021, ed in particolare inerentemente il fondo artigianale, al riguardo degli impianti precisa quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dei beni pignorati di cui al Lotto n° 2 è nella sua interezza del tipo "fuoritraccia", con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche", ed "interruttori elettrici".

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

L'unità immobiliare non risulta dotata di un proprio campanello e di citofono.

I "punti luce" presenti all'interno e all'esterno del fondo artigianale, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano essere tutte di normale fattura, ovvero risalenti alla realizzazione di tale impianto avvenuta nell'anno 2012 (così come dichiarato anche dall'esecutato in fase di sopralluogo avvenuto in data 27/04/2021). L'esperto afferma che l'impianto elettrico delle porzioni immobiliari eseguite – dall'analisi delle sue condizioni che è stato possibile effettuare in fase di sopralluogo – è funzionante ed in normali condizioni; Ovviamente l'impianto elettrico – pur funzionando normalmente bene ed avendo i basilari metodi/sistemi di protezione e sicurezza – è plausibile che in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" alle ultime norme vigenti in materia. L'impianto elettrico dei beni pignorati è allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica, con una specifica/propria utenza, (con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico che qui viene effettuato).

L'esperto, considerato il normale funzionamento dell'impianto elettrico, ed anche la sua sostanziale conformità alla normativa vigente, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento, salvo eventuali interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto elettrico risulta essere dotato di certificazione di conformità alle norme della sicurezza rilasciato dalla ditta [REDACTED], in data 23 gennaio 2012 (Vedi Allegato n° 13).

IMPIANTO IDRICO

Il beni immobili pignorati sono dotati di acqua "corrente", difatti gli stessi sono allacciati tramite apposite tubazioni per la distribuzione dell'acqua, alla rete idrica pubblica



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

(acquedotto pubblico). L'unità immobiliare ha una specifica e propria utenza "idrica" (con contatore per la lettura del consumo idrico che qui viene effettuato). Dunque i beni eseguiti di cui al Lotto n° 2 formato dall'esperto risultano serviti dall'acquedotto pubblico. L'esperto, considerato il normale funzionamento dell'impianto idrico, ed anche la sua sostanziale conformità alla normativa vigente, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento.

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

IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

Il beni pignorati non risultano dotati di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria presente nel servizio igienico è garantita da uno scaldabagno elettrico collocato all'interno di detto locale. I beni eseguiti non sono attualmente dotati di "Attestazione di Prestazione Energetica", ma risulta essere senz'altro possibile – tramite apposita indagine conoscitiva - la sua acquisizione/redazione da parte di un tecnico abilitato (quale potrebbe essere l'esperto scrivente se incaricato dal Signor Giudice).

L'esperto, considerato il normale funzionamento dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, ed anche la sua sostanziale conformità alla normativa vigente, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento.

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

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

L'impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai beni pignorati, risulta essere così "organizzato" e "sistemato"; ovvero le acque saponose del bagno vengono raccolte su apposita pozzetto che funge da degrassatore, le stesse una volta sgrassate vengono inviate assieme alle acque "nere" provenienti dal W.C. posto nel bagno, all'interno di fossa biologica asettica e da lì le stesse una volta chiarificate assieme alle acque "meteoriche" che vengono raccolte dal tetto e da qualunque altra superficie esterna che risulti essere impermeabile vengono allontanate tramite tubazioni che "conducono" le dette acque in fognatura pubblica, che passa nella limitrofa via/strada pubblica.

L'esperto – viste le condizioni dell'intero impianto di smaltimento dei reflui – ed il normale funzionamento dello stesso, ed anche la sua sostanziale conformità alla vigente normativa di settore, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere di adeguamento, salvo



eventuali interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

ALLACCI ALLE "RETI TECNOLOGICHE PRESENTI"

I beni pignorati di cui al Lotto n° 2, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere "servito" ed allacciato alla linea elettrica pubblica, a quella dell'acquedotto pubblico, così come a quella di pubblica di fognatura.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: ***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 esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di 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 al Signor XXXXXXXXXX (a titolo di esclusiva proprietà o in comproprietà) in **due distinti lotti omogenei**, essendo gli stessi situati in altrettanti "contesti ubicativi"; tale "raggruppamento" è stato effettuato anche tenendo presente delle quote di proprietà che l'esecutato vanta su detti beni immobili esecutati. L'esperto ha suddiviso così i beni immobili pignorati in base alla loro propria/distinta collocazione ubicativa; che è pari questa al numero dei lotti formati dal perito stesso. Ciascuno dei due lotti formati risulta quindi omogeneo ed indivisibile, anche nell'ottica di una futura vendita coattiva. Il due lotti costituiti dall'esperto sono certamente alienabili, avendo lo stesso rispettato per i beni immobili che costituiscono ciascun singolo lotto la medesima localizzazione e la medesima "origine/provenienza" d'acquisto da parte del debitore esecutato. Una eventuale scissione degli stessi in più lotti rispetto a quelli costituiti dall'esperto – oltre ad essere illogica dal punto di vista fisico funzionale - avrebbe esclusivamente comportato una perdita di valore del compendio immobiliare "creato"; ovvero dei due lotti in questione costituiti.

Un ulteriore criterio che ha indotto l'esperto a costituire come fatto i due lotti, è stata l'omogeneità catastale dei beni immobili inclusi in ciascun lotto formato dallo stesso. Difatti



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

i beni immobili inclusi dall'esperto nei due lotti, risultano per ciascun dei due lotti costituiti avere "individualmente" la stessa titolarità e stessa quota di possesso da parte dell'esecutato. I due lotti costituiti non risultano essere interclusi. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le varie utenze/forniture dei beni immobili inclusi in ciascuno dei due lotti vedasi quanto citato nella precedente risposta al quesito n° 15.

L'esperto vuole adesso – come richiesto nel quesito – rimenzionare i beni immobili che formano ciascuno dei due lotti costituiti:

LOTTO N° 1

Appartamento di civile abitazione facente parte del fabbricato posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Torino n° 8, collocato al piano primo di detto immobile e composto a tale livello da ingresso, cucina-soggiorno-pranzo con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere di cui una con terrazzo, oltre ad un servizio igienico; corredato al piano terreno da w.c. e taverna (catastalmente "garage"), oltre a resede pertinenziale ad uso giardino in proprietà esclusiva su cui insiste una struttura leggera prefabbricata in legno, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione ed in particolare l'ingresso e le scale condominiali, la loggia, il vano contatori ed il disimpegno al piano terreno, la viabilità e due piccoli resedi condominiali, il tutto censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 71:**

- **Particella 461, Subalterno 1**, Via Torino n° 8, Piano 1, zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 104 mq, totale escluso aree scoperte 101 mq, rendita catastale € 325.37;
- **Particella 461, Subalterno 3**, Via Torino n° 8, Piano T, zona censuaria U, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita catastale € 153.39;
- **Particella 4, Subalterno 22**, Via Torino, Piano T, categoria F/1 area urbana, consistenza 90 mq;
- **Particella 461, Subalterno 5**, BCNC Vano scala al piano terreno, primo e secondo piano, a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 6**, BCNC Loggia e disimpegno al piano terra comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;



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

- **Particella 461, Subalterno 7**, BCNC Resede a comune dei sub 1 e 2 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 8**, BCNC Resede a comune dei sub 3, 4, 11 e 12 di detta particella 461;
- **Particella 4, Subalterno 17**, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4;

L'esperto ravvisa la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) del Bene Comune Non Censibile (BCNC) individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 71:

- **Particella 461, Subalterno 5**, BCNC Vano scala al piano terreno, primo e secondo piano, a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 6**, BCNC Loggia e disimpegno al piano terra comune ai sub. 1, 2, 3 e 4 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 7**, BCNC Resede a comune dei sub 1 e 2 di detta particella 461;
- **Particella 461, Subalterno 8**, BCNC Resede a comune dei sub 3, 4, 11 e 12 di detta particella 461;
- **Particella 4, Subalterno 17**, BCNC Viabilità a comune ai sub 2,3,4,5,6,8,9,11,12,13,15,16,19,20,21,22,25,26,27,28,31,32,33,34,35 e 36 di detta particella 4;

LOTTO N° 2

Porzione di maggior fabbricato ad uso promiscuo residenziale/artigianale posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 10/B, sviluppata al piano seminterrato di detto fabbricato, e costituita da una porzione immobiliare adibita a fondo artigianale, rappresentata da un unico ampio locale (a forma irregolare) adibito a magazzino, oltre due porzioni di scannafosso e piccolo servizio igienico, corredata da antistante resede pertinenziale in proprietà esclusiva, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e



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

destinazione ed in particolare sul resede che circonda su tre lati il fabbricato compreso corte e portico, il tutto censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, foglio 69:**

- **Particella 382, Subalterno 27**, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 10/B, piano S1, zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 157 mq, superficie catastale totale 157 mq, rendita catastale € 648.67 (già particella 382 subalterno 16 – giusta denuncia di variazione per frazionamento e trasferimento di diritti del 6 dicembre 2001 protocollo n. 224911);
- **Particella 382, Subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382.

L'esperto ravvisa la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (**Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento**) del **Bene Comune Non Censibile (BCNC)** individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 69:

- **Particella 382, subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: *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;



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioasssociatomencucci@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

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 nei due lotti formati dallo stesso non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale; L'esperto al fine della determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei due lotti costituiti, ritiene il più appropriato criterio di stima per i beni immobili che li 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). 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 similari 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 per tutti i fabbricati pignorati.

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 in ciascun lotto formato dall'esperto), 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 n° 1 : I prezzi di vendita nel libero mercato

(Residenziale)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Loro Ciuffenna è emerso che i prezzi di vendita degli appartamenti residenziali nella zona ove è ricompreso



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

l'immobile oggetto di valutazione variano fra € 1.100,00 e € 1.500,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale.

In tutto Loro Ciuffenna sono al momento presenti vari annunci di appartamenti residenziali in vendita, il prezzo mediamente richiesto in tutto il comune per un appartamento residenziale in vendita, è pari a 1.300,00 €/mq di superficie commerciale.

Per quanto riguarda invece i box auto dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Loro Ciuffenna è emerso che i prezzi di vendita degli stessi nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione variano fra € 600,00 e € 850,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale.

In tutto Loro Ciuffenna sono al momento presenti vari annunci di box auto in vendita, il prezzo mediamente richiesto in tutto il comune per un box auto in vendita, è pari a 725,00 €/mq di superficie commerciale.

Lotto n° 1: QUOTAZIONI OMI

(Residenziale)

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 – Semestre 2, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per 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 € 1.275,00/Mq di superficie lorda.

Media ricavata da:

valore max = 1.400,00 €/mq

valore min = € 1.150,00 €/mq

(periodo:anno 2021 – 2° semestre)

Box auto

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 – Semestre 2, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per destinazione residenziale box auto, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I. medio è di € 735,00/Mq di superficie lorda.

Media ricavata da:

valore max = 840,00 €/mq

valore minimo = 630,00 €/mq

(periodo:anno 2021 – 2° 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

Lotto n° 1 : 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:

€ 1.290,00 al metro quadrato di superficie commerciale per l'appartamento

€ 730,00 al metro quadrato di superficie commerciale per box auto

Pertanto il valore complessivo dei beni immobili pignorati di cui al Lotto n° 1 riportato all'ordinarietà si calcolerà nella seguente maniera

Valore di mercato beni di cui al Lotto n° 1

	Stato di manutenzione	Superficie Commerciale		Valore €/mq		Totale	
Superficie Commerciale (*)	Normale	mq	113.00	x	1.290,00	€	145.770,00
Superficie Commerciale (*)	Normale	mq	32.00	x	730,00	€	23.360,00
Valore di mercato Totale						€	169.130,00

(*) Per il calcolo vedasi quanto citato nella precedente risposta di cui al quesito n° 7;

Questo valore € 169.130,00 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 n° 1, 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 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. Ulteriormente si inserisce in questo deprezzamento, anche il fatto che la quota pignorata dei beni di cui al Lotto n° 1 è pari ad



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

½ dell'intero, l'altra quota di possesso sempre in piena proprietà appartiene alla Signora [REDACTED] (non eseguita). Anche questa "condizione" - di per se stessa – rappresenta un "disincentivo" all'ipotetica acquisizione, e dunque si configura un ulteriore deprezzamento dell'immobile nel suo insieme.

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 ad esso va aggiunto il deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi quanto citato nella precedente risposta al quesito n° 9) ed il deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi quanto citato nella precedente risposta al quesito n° 11).

Deprezzamenti:

	Totale	
Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Catastale	€	2.500,00
Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Edilizia	€	5.000,00
Totale	€	7.500,00
Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (169.130,00 – 7.500,00) x 15%	€	24.244,50

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale – dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel "Lotto n° 1"- è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte – Detrazioni

In cifre:

$$169.130,00 + 0 - (7.500,00 + 24.244,50) = 137.385,50$$

Il valore complessivo del "Lotto n° 1" corrisponderà ad un valore – arrotondato per eccesso – pari a € 137.500,00 (Centotrentasettemilacinquecento/00 Euro)

VALORE TOTALE DEL LOTTO N° 1 = € 137.500,00

L'esperto specifica che il sopra indicato valore del "Lotto n° 1", è riferito all'unità abitativa considerata nella sua interezza; quello riferibile esclusivamente all'esecutato [REDACTED]



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

(possessore in piena proprietà per la quota di possesso di $\frac{1}{2}$ dell'intero), risulta essere ovviamente pari alla metà € 137.500,00 : 2 = € 68.750,00.

Lotto n° 2 : I prezzi di vendita nel libero mercato

(Fondo Artigianale)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Loro Ciuffenna è emerso che i prezzi di vendita dei fondi artigianali nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione variano fra € 450,00 e € 700,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale.

In tutto Loro Ciuffenna sono al momento presenti vari annunci di fondi artigianali in vendita, il prezzo mediamente richiesto in tutto il comune per un fondo artigianale in vendita, è pari a 575,00 €/mq di superficie commerciale.

Lotto n° 2: QUOTAZIONI OMI

(Laboratori)

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 – Semestre 2, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per Laboratori artigianali, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I. medio è di € 572,50/Mq di superficie lorda.

Media ricavata da:

valore max = 680,00 €/mq

valore min = € 465,00 €/mq

(periodo:anno 2021 – 2° semestre)

Lotto n° 2 : 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:

€ 575,00 al metro quadrato di superficie commerciale per il fondo artigianale

Pertanto il valore complessivo dei beni immobili pignorati di cui al Lotto n° 2 riportato all'ordinarietà si calcolerà nella seguente maniera



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

Valore di mercato beni di cui al Lotto n° 2

	Stato di manutenzione	Superficie Commerciale		Valore €/mq		Totale	
Superficie Commerciale (*)	Normale	mq	155.00	x	575,00	€	89.125,00
Valore di mercato Totale						€	89.125,00

(*) Per il calcolo vedasi quanto citato nella precedente risposta di cui al quesito n° 7;

Questo valore € 89.125,00 rappresenta il “Valore Ordinario” del bene immobile esecutato 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 n° 2, 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 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 ad esso va aggiunto il deprezzamento per l’ottenimento della conformità catastale (leggasi quanto citato nella precedente risposta al quesito n° 9), così come deprezzamento per l’ottenimento della conformità edilizia (leggasi quanto citato nella precedente risposta al quesito n° 11) ed il deprezzamento per le spese condominiali insolute (leggasi quanto citato nella precedente risposta al quesito n° 4).



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

Deprezzamenti:

	Totale	
Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Catastale	€	800,00
Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Edilizia	€	2.500,00
Deprezzamento per spese condominiali insolute	€	153,00
Totale	€	3.453,00
Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (89.125,00 – 3.453,00) x 15%	€	12.850,80

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale – dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel “Lotto n° 2”- è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte – Detrazioni

In cifre:

$89.125,00 + 0 - (3.453,00 + 12.850,80) = 72.821,20$

Il valore complessivo del “Lotto n° 2” corrisponderà ad un valore – arrotondato per eccesso – pari a € 73.000,00 (Settantatremila/00 Euro)

VALORE TOTALE DEL LOTTO N° 2 = € 73.000,00

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: *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 n° 2” è costituito esclusivamente da beni immobili che sono di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED] (l'esecutato). Pertanto in



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

riferimento a questo lotto, la presente domanda non ha alcun senso, in quanto non vi sono i presupposti espressi dal quesito stesso.

In riferimento invece al “Lotto n° 1” gli immobili che formano il suddetto lotto risultano essere effettivamente pignorati solo pro-quota. Per precisione lo sono nella quota di $\frac{1}{2}$. Nel “Lotto n° 1” la restante quota di $\frac{1}{2}$ di possesso – per la piena proprietà – su tutti i beni immobili esecutati compresi in questo lotto, la comproprietaria è la signora [REDACTED]. Questa è la coniuge dell' esecutato. Una volta fatte le precisazioni di cui sopra, l'esperto passerà a rispondere singolarmente – per ogni lotto costituito – ai molteplici quesiti posti da questa domanda.

In riferimento al “Lotto n°1”

Risultando essere l'unità abitativa che compone questo lotto pignorata in forma pro-quota; l'esperto ha verificato/controllato se esistono eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative all'unica altra comproprietaria (non esecutata), la signora [REDACTED]. L'esperto ha così provveduto a verificare se sulla quota non pignorata in carico alla comproprietaria, vi gravino eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (Vedi Allegato n° 14).

L'esperto ha ulteriormente verificato che non sussistono per i beni immobili pignorati – consistenti in una singola unità abitativa – le “condizioni” di una loro divisibilità in natura. Per tale motivo ha provveduto – come espresso fin dalla premessa e ribadito anche nella risposta alla domanda n° 16 – a “creare/constituire” il così detto “Lotto n° 1”.

Quindi per l'esperto i beni immobili che sono stati dallo stesso raggruppati nel così detto “Lotto n° 1”, risultano essere – anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del C.P.C. – indivisibili/inscindibili. Il “Lotto n° 1” è esclusivamente formato, e corrisponde, all'unità abitativa e relativo resede dove vive l'esecutato e la propria famiglia; pertanto il bene immobile esecutato non consiste certamente in un terreno. Il C.T.U. così come è stato richiesto, ha provveduto nel precedente quesito (il n° 17), a stimare il “Lotto n° 1” nella sua interezza; ed ha poi provveduto a fornire – quale mera frazione del valore stimato per l'intera unità abitativa – la valutazione esclusivamente afferente alla quota dell'esecutato (pari questa ad $\frac{1}{2}$ dell'intero).



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

In riferimento al “Lotto n° 2”

Come già detto precedentemente, i beni immobili che compongono questo lotto (il “Lotto n° 2”), appartengono in piena ed esclusiva proprietà al signor [REDACTED] (l'esecutato). Conseguentemente risulta evidente che l'esperto è impossibilitato a rispondere (per questo “Lotto n° 2”), al presente quesito; in quanto non sussiste appunto la condizione dei beni pignorati in forma pro-quota. Inoltre – per il perito – questi beni immobili esecutati che sono stati raggruppati dall'esperto al fine della loro vendita coattiva (nel “Lotto n° 2”), risultano essere indivisibili/inscindibili, e questo anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del C.P.C.. L'esperto ha provveduto nel precedente quesito (il n° 17), a stimare il “Lotto n° 2” nella sua interezza.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 ai due lotti costituiti dall'esperto “Lotto n° 1” e “Lotto n° 2” il presente quesito non necessita di risposta, non avendone i necessari presupposti.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: 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 nei due lotti formati dal perito che sono oggetto di descrizione nella presente relazione tecnica/estimativa – non rientrano nella casistica prevista dalla suddetta domanda, eccezione fatta per la struttura prefabbricata in legno inclusa nel “Lotto n° 1”. Difatti la stessa per tutto quanto detto in risposta ai quesiti precedenti è da considerare immobile abusivo e non sanabile.

Il valore del terreno ove sorge detta struttura prefabbricata è stato ricompreso nel valore del “Lotto n° 1” formato dall'esperto (vedi risposta di cui al quesito n° 17), ed in particolare è stato così determinato:

- Superficie del resede su cui sorge la struttura prefabbricata 90.00 mq.
- Valore del resede su cui sorge la struttura prefabbricata 90.00 mq x 0.10 x € 1.290,00 = € 11.610.00



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

- A detrarre costo di demolizione della struttura prefabbricata, comprensivi degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché del costo delle opere di ripristino da sostenere per la completa demolizione della stessa e lo smaltimento dei materiali di risulta € 1.500,00.

Pieve al Toppo, lì 21 Luglio 2022

L'esperto

Geom. Gianni SANDRONI

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- Allegato n° 1 – certificazione ipocatastale;
- Allegato n° 1 Bis - certificato notarile sostitutivo redatto Notaio Dott. [REDACTED];
- Allegato n° 2 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato in data 28/03/1998;
- Allegato n° 3 – planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa;
- Allegato n° 4 – visura per soggetto;
- Allegato n° 5 – ultima pratica presentata relativa agli immobili di cui al Lotto n° 1 che ne “descrive” lo stato autorizzato/abilitato in corso di validità;
- Allegato n° 5 Bis – ultima pratica presentata relativa agli immobili di cui al Lotto n° 2 che ne “descrive” lo stato autorizzato/abilitato in corso di validità;
- Allegato n° 6 – atto di compravendita beni di cui al Lotto n° 1, rogito Notaio [REDACTED];
- Allegato n° 7 – atto di compravendita beni di cui al Lotto n° 2, rogito Notaio [REDACTED];
- Allegato n° 8 – nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili;
- Allegato n° 9 – resoconto dell'amministratrice di condominio e bilancio preventivo;
- Allegato n° 9 Bis – verbale assemblea di condominio;
- Allegato n° 10 - certificato storico di residenza anagrafica Sig. [REDACTED];
- Allegato n° 11 - stato di famiglia Sig. [REDACTED];
- Allegato n° 12 - estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio Sig. [REDACTED];
- Allegato n° 13 – Certificato di conformità impianto elettrico per i beni di cui al Lotto n° 2;
- Allegato n° 14 – Ispezione Ipotecaria - Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli a carico della signora [REDACTED] comproprietaria dei beni pignorati di cui al Lotto n° 1.

Pieve al Toppo, lì 21 Luglio 2022

L'esperto

Geom. Gianni SANDRONI

