

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. 50/2020 r.g.e.

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

Dott.ssa RODINO' DI MIGLIONE Elisabetta

Creditore precedente:

[REDACTED]

Legale:

[REDACTED]
(PEC):
[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

(PEC):
[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

(PEC):
[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

Legale:

[REDACTED]
(PEC):
[REDACTED]

ELABORATO PERITALE ANONIMO del 15/11/2021

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 08 luglio 2020 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, lo stesso in data 14 luglio 2020 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 in un unico lotto.

PREMESSA

I beni immobili eseguiti sono stati complessivamente “raggruppati” dall'esperto in un **lotto unico**, essendo situati in un unico “contesto ubicativo” e più precisamente in Comune di Lucignano, Località Piattelluzzo.

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

LOTTO UNICO

Composto da Fabbricato indipendente ad uso abitativo posto nel Comune di Lucignano (Arezzo), Località Piattelluzzo n° 157; struttura sviluppata su due livelli (piano terra e piano primo), corredata da pertinenziale resede esclusivo oltre annessi accessori ed ulteriore appezzamento di terreno di pertinenza.

Internamente l'immobile risulta costituito a piano terra da due garage di cui uno con sottoscala, portico, disimpegno, vano scale interno coperto di disimpegno e collegamento verticale (piano terra – piano primo), cucina, ampio soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, centrale idrica-termica, due locali sgombero di cui uno con bagno; al piano primo



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

raggiungibile sia dal vano scale interno che da scala esterna scoperta entrambe in proprietà esclusiva, costituito da due disimpegni, due bagni, cinque camere di cui due con terrazza a comune, due loggie e una cucina – soggiorno – pranzo, il tutto corredato da ampio circostante resede esclusivo di pertinenza sul quale insistono quattro annessi accessori elevati del solo piano terra, oltre a limitrofo terreno pertinenziale della superficie catastale di are 72.40 (are settantadue, centiare quaranta), il tutto censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano, foglio 30:**

- **Particella 69, Subalterno 2**, Località Piattelluzzo, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 28.92;
- **Particella 69, Subalterno 3**, Località Piattelluzzo, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita catastale € 95.44;
- **Particella 69, Subalterno 4**, Località Piattelluzzo, piano T/1, categoria A/3, classe 3, consistenza 10.5 vani, superficie catastale totale 267 mq, totale escluse aree scoperte 257 mq, rendita catastale € 704.96;
- **Particella 69, Subalterno 1**, Località Piattelluzzo, (BCNC) bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 4 della stessa particella 69;

e in **Catasto Terreni del Comune di Lucignano, foglio 30:**

- **Particella 70**, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie ha 00.72.40, reddito domenicale € 16.83, reddito agrario € 7.48.

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 Lucignano, Foglio 30, Particella 69, subalterno 1 quale BCNC ai sub 2, 3 e 4 di detta particella 69.

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: 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



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

catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

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

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo in giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*.

In risposta al Quesito n. 1, Il sottoscritto esperto ha verificato prima di intraprendere ogni

altra attività – la completezza e correttezza dei dati ipo-catastali necessari ed essenziali per poter poi procedere con la perizia tecnica/estimativa relativa alla presente Esecuzione

Immobiliare. Quindi l'esperto ha provveduto – così come richiesto dal quesito – a verificare

la correttezza di quanto allegato al fascicolo processuale, ovvero di quanto riportato nel

“Certificato Notarile Sostitutivo” redatto dal Notaio Dott. [REDACTED], Notaio in

Besozzo (VA). (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 Arezzo di redigere certificato notarile

sostitutivo della documentazione di cui all'art. 567 comma II C.P.C. ad ulteriore verifica qui

quanto allegato al fascicolo processuale. (Vedi Allegato n° 1 bis).

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) del Bene Comune Non Censibile (BCNC)

individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Lucignano, Foglio 30,

Particella 69, subalterno 1 quale BCNC ai sub 2, 3 e 4 di detta particella 69, beni questi

tutti oggetto di pignoramento e successiva nota di trascrizione del pignoramento.

Preciso che il subalterno 1 quale Ente a Comune (resede), è citato sul contratto di mutuo

di credito fondiario, a rogito Notaio [REDACTED] di Arezzo del 19 dicembre 2007,

repertorio n. 61.797, raccolta n. 10.083, iscritto presso Agenzia del Territorio servizio

pubblicità immobiliare di Arezzo il 28/12/2007, N. 28421 REG. GEN. e N. 6401 REG.

PART. (Vedi Allegato n° 2)



LOTTO UNICO: *In risposta al Quesito n. 2*

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

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

In risposta al Quesito n. 2 Documentazione catastale, L'esperto ha provveduto ad acquisire presso L'Ufficio del Catasto della Provincia di Arezzo – in riferimento ai beni immobili che sono “compresi” nel lotto unico costituito dallo stesso – le varie schede planimetriche di tipo catastale che identificano le varie unità immobiliari eseguite. (Vedi **Allegato n° 3**). Ovviamente le schede planimetriche a livello catastale che sono depositate in catasto, si limitano a quelle unità immobiliari che sono iscritte al Catasto Fabbricati; per quanto riguarda i beni immobili iscritti al Catasto Terreni – risultando questi degli appezzamenti di terreno – la loro localizzazione e conformazione grafica è evidenziabile esclusivamente dai Fogli di Mappa, ove gli stessi sono riportati.

L'unica planimetria catastale riferibile ad un entità urbana iscritta al Catasto Fabbricati non acquisita dall'esperto – e questo per il semplice motivo che non vi è stata depositata non essendovene stato l'obbligo – consiste nell'appezzamento di terreno identificato come BCNC. In pratica l'esperto non ha acquisito la planimetria di questa entità, in quanto questa non è presente (non essendovi stato effettivamente l'obbligo del deposito e non essendovi depositato il documento catastale denominato “Elaborato Planimetrico” ed “Elenco Subalterni Assegnati”) presso il Catasto della Provincia di Arezzo, Comune di Lucignano.

L'esperto ha poi acquisito per avere anche di questa “entità immobiliare” una identificazione grafica, il documento catastale denominato “estratto di mappa” (Vedi **Allegato n° 4**). In questo documento catastale acquisito, è possibile (in scala 1:2000), visualizzare graficamente la localizzazione e conformazione grafica dell'intera particella 69 di cui il BCNC ne costituisce subalterno 1.

E' inoltre da dirsi che l'esperto – sempre a livello catastale ed in riferimento al lotto unico costituito – ha provveduto ad acquisire anche altra/ulteriore documentazione.

Ha difatti acquisito il documento catastale denominato “Elenco immobili” (Vedi **Allegato n° 5**) oltre che l'estratto del Foglio di Mappa, dove sono riportati graficamente (in scala 1:2000) i complessivi beni immobili pignorati (Vedi **Allegato n° 6**).



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

Inoltre – sempre a livello catastale – per ogni bene immobile che è “incluso” nel lotto unico formato dall’esperto (sia che questi siano riportati al Catasto Fabbricati che a quello Terreni), sono state acquisite le relative “Visure Storiche” (Vedi Allegato n° 7), è stata anche acquisita dall’esperto per quanto riguarda il sub. 1 della particella 69 quale BCNC la così detta “Visura per Immobile” (Vedi Allegato n° 8).

Riferendosi poi specificatamente al nominativo dell’esecutato (il Signor ██████████) è stata anche acquisita dal perito, la così detta “Visura per Soggetto” (Vedi Allegato n° 9).

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 Lucignano, l’intera documentazione grafica e progettuale relativa alle pratiche edilizie/urbanistiche inerenti gli stessi immobili eseguiti compreso le concessioni edilizie in sanatoria rilasciate al riguardo degli stessi. 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° 10).

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.

In risposta al Quesito n. 2 Titoli di provenienza L’esperto ha provveduto – così come richiesto nel quesito formulato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – ad acquisire copia integrale del titolo di provenienza – logicamente in riferimento all’esecutato Sig. ██████████ dei beni immobili pignorati.



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 pignorati sono perventuti all'esecutato Sig. [REDACTED] per essere al medesimo perventuti da:

- [REDACTED] nato in Montecalvo Irpino il 28 ottobre 1940 e [REDACTED], nata in Montecalvo Irpino il 24 marzo 1943, con atto di cessione a titolo di vitalizio oneroso (e con riserva di usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento tra loro) a rogito Notaio [REDACTED] di Foiano della Chiana del 09 novembre 1993, repertorio n. 36718, raccolta n. 6080, trascritto in data 25 novembre 1993 al n. 10353 registro particolare (Vedi Allegato n° 11 e Vedia Allegato n° 14), e successiva riunione di usufrutto dei medesimi [REDACTED] e [REDACTED], deceduti rispettivamente in data 02 dicembre 2010 il primo e in data 19 marzo 2015 la seconda.

L'esperto ritiene di far presente quanto segue – come del resto riportato anche nella "Certificazione Notartile Sostitutiva" (Vedi Allegato n° 1) – i beni acquistati dal Sig. [REDACTED] con l'atto di "cessione a titolo di vitalizio oneroso" sopra citato avevano un'identificazione catastale diversa rispetto a quella degli attuali beni immobili pignorati; difatti gli stessi erano identificati catastalmente in Catasto Terreni, Comune di Lucignano, Foglio 30, Particella 69, di are 11.80 fabbricato rurale e Particella 70 di are 86.00 seminativo arborato, mentre gli stessi attualmente vedasi a tale proposito "Visure Storiche (Vedi Allegato n° 7) di dette particelle sono censiti in **Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano, foglio 30:**

- **Particella 69, Subalterno 2**, Località Piattelluzzo, piano T, zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28.92;
- **Particella 69, Subalterno 3**, Località Piattelluzzo, piano T, zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale 42 mq, rendita catastale € 95.44;
- **Particella 69, Subalterno 4**, Località Piattelluzzo, piano T/1, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3, consistenza 10.5 vani, superficie catastale totale 267 mq, totale escluse aree scoperte 257 mq, rendita catastale € 704.96;
- **Particella 69, Subalterno 1**, Località Piattelluzzo, (BCNC) bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 4 della stessa particella 69;

e in **Catasto Terreni del Comune di Lucignano, foglio 30:**



- **Particella 70**, qualità Seminativo Arborato, classe, superficie ha 00.72.40, reddito domenicale € 16.83, reddito agrario € 7.48.

Da ravvisare come già detto in risposta al quesito n° 1 la mancata Trascrizione 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 Lucignano, Foglio 30, Particella 69, subalterno 1 quale BCNC ai sub 2, 3 e 4 di detta particella 69.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 3

Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi:

- i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In risposta al Quesito n. 3, L'esperto ha accertato che i beni del LOTTO UNICO 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:

- Iscrizione per Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca per l'intera nuda proprietà), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca per la quota di ½ di usufrutto), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca per la quota di ½ di usufrutto) e la società [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), iscritta in data 28 dicembre 2007 al n. 6401 registro particolare, di complessivi Euro 280.000,00 di cui Euro 140.000,00 in linea capitale (**gravante la particella 69 subalterni 1, 2, 3 e 4 del Foglio 30 del Comune di Lucignano**). Domicilio Ipotecario eletto in Siena, piazza Salimbeni n° 3 - **(Vedi Allegato n° 12)**;
- Verbale di pignoramento immobili a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] (per l'intera piena proprietà), trascritto in data 02 marzo 2020 al n. 2352 registro particolare (**gravante la particella 69 subalterni 2, 3 e 4 del Catasto Fabbricati e la Particella 70 del Catasto Terreni il tutto del Foglio 30 del Comune di Lucignano**) - **(Vedi Allegato n° 13)**;



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

Su tutti i beni immobili eseguiti 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, etcc...). Quindi su tutti i beni immobili pignorati che sono "contenuti" nel lotto unico non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 4

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

In risposta al Quesito n. 4, L'esperto ha verificato che su tutti i beni immobili facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso, non sussistono né vincoli, né oneri, di natura condominiale. Inoltre il debitore eseguito ha dichiarato al sottoscritto esperto che non sussistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia né eventuali spese straordinarie di tipo condominiale previste da sostenere in futuro, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 5

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

In risposta al Quesito n. 5, L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso 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



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

dell'esecutato Sig. [REDACTED] – è derivato da atto notarile di vitalizio oneroso
(Vedi Allegato n° 11);

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 6

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

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

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

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

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistiche e catastali;

In risposta al Quesito n. 6, L'esperto, in riferimento 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 formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito n. 3.

A titolo informativo ed orientativo:

I costi presunti per la Cancellazione delle Trascrizioni e/o Iscrizioni presenti sono determinate complessivamente in € 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.

LOTTO UNICO: *In risposta al Quesito n. 7*

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni; Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.).

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

In risposta al Quesito n. 7, Come già anticipato in maniera sintetica in "Premessa", gli immobili complessivamente eseguiti al Sig. [REDACTED], sono stati raggruppati dall'esperto in un lotto unico per l'eventuale vendita coattiva, essendo gli stessi collocati in un'unica località, presentandosi così omogenei ed indivisibili.

L'esperto passerà adesso a descrivere ed analizzare nello specifico gli immobili – evitando di ripetere quanto già detto in precedenza per il lotto unico costituito.

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

- **Fabbricato indipendente ad uso abitativo** posto nel Comune di Lucignano (Arezzo), Località Piattelluzzo n° 157; struttura sviluppata su due livelli (piano terra e piano primo), internamente l'immobile risulta costituito a piano terra da due garage di cui uno con sottoscala, portico, disimpegno, vano scale interno coperto di disimpegno e collegamento verticale (piano terra – piano primo), cucina, ampio soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, centrale idrica-termica, due locali sgombero di cui uno con bagno; al piano primo raggiungibile sia dal vano scale interno che da scala esterna scoperta entrambe in proprietà esclusiva, costituito da due disimpegni, due bagni, cinque camere di cui due con terrazza a comune, due loggie e una cucina – soggiorno – pranzo. La tipologia costruttiva del fabbricato è caratterizzata da prospetti esterni intonacati e da una copertura a falde inclinate contrapposte (tipologia a capanna), con manto di copertura in tegole di laterizio, la struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da muratura portante mista in pietra e laterizio.



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

Internamente il fabbricato presenta tramezzature costituite in parte da foratelle di laterizio ed alcune in mattoni sempre pieni di laterizio. Gli orizzontamenti (e cioè i solai), sono in latero-cemento (in cemento armato e pignatte/tavelloni di laterizio). L'immobile internamente risulta avere tutti i suoi locali intonacati e rifiniti a "velo" ad eccezione del sottoscala e del garage collegato allo stesso, i quali presentano pareti e soffitti privi di intoaco e relativa finitura a velo. L'intero fabbricato risulta essere tinteggiato (a tempera comune), di colori chiari (soffitti piani dei locali compresi). I soffitti di tutte le stanze dell'immobile sono costituiti strutturalmente da solai in latero-cemento e sono piani/orizzontali, nella zona soggiorno posta a piano terra vi è presente una controsoffittatura a "volta" realizzata con mezzane in laterizio lasciate faccia a vista; tutti i soali ad eccezione delle zone sopra individuate risultano intonacati e tinteggiati. Tutti i locali del fabbricato sono pavimentati con materiali tradizionali parte in piastrelle di ceramica, parte in "cotto" di laterizio ed in parte presentano parquet. I bagni presenti nei due livelli del fabbricato presentano rivestimenti in parete fino ad altezza regolamentare, i sanitari presenti negli stessi risultano essere di tipo "economico - commerciale", in materiale porcellanato di semplice "fattura" e "disegno". Le zone cottura presenti nel fabbricato (sia piano terra che primo) sono nella sua parte interessata e fino all'altezza regolamentare prevista dalle norme igienico-sanitarie rivestite con piastrelle di ceramica aventi colore chiaro. Le porte interne del fabbricato 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 del piano terreno che del 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 del fabbricato sono realizzate con telaio in legno e sono assai "semplici", di fattura/produzione" normale/mediocre. Il loro sistema d'oscuramento è affidato ad avvolgibili in plastica. 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.



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'altezza utile interna del piano terra dell'immobile varia per ogni singolo locale e va da un minimo di 2.40 ml ad un massimo di 2.95 ml; anche l'altezza utile del piano primo del fabbricato varia per ogni singolo locale e va da un minimo di 2.70 ml ad un massimo di 2.95 ml.

Per quanto riguarda l'esposizione del fabbricato lo stesso è un edificio isolato libero su quattro lati.

Dal sopralluogo effettuato in data 27/09/2021 il fabbricato si presenta in normale stato conservativo.

- **Annessi accessori** gli stessi sono posti nel resede di pertinenza del fabbricato di cui al punto precedente quindi in Comune di Lucignano (Arezzo), Località Piattelluzzo n° 157, gli stessi sono tutti dislocati su di un unico livello fuori terra e sono rappresentati da due manufatti principali in muratura oltre a due manufatti secondari realizzati con materiali precari, tutti sono adibiti a rimessa; La tipologia costruttiva dei due manufatti principali è caratterizzata da prospetti esterni privi di intonaco e finitura a velo quindi si presentano con struttura portante faccia a vista, copertura a falde inclinate contrapposte (tipologia a capanna), manto di copertura in tegole di laterizio, la struttura portante in elevazione di entrambi è del tipo in muratura di pietra mista laterizio ed in parte in muratura in laterizio mista bozze in cls, i solai di copertura di entrambi presentano struttura portante in travi e travetti in legno, internamente essi risultano privi di intonaco e teniteggiature, essi sono privi di pavimentazione ad eccezione di un piccolo getto in c.l.s. alla base degli stessi, essi sono privi di qualsiasi tipo di infisso. Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc...etc.) presenti negli stessi vedasi risposta effettuata dall'esperto al quesito n° 15. L'altezza utile interna dei due annessi principali va da un minimo di ml 2.50 in gronda ad un massimo di 3.25 al colmo per quanto riguarda l'annesso avente superficie maggiore e da un minimo di 2.80 ad un massimo di 3.45 al colmo per quanto riguarda l'annesso avente superficie minore.
Per quanto riguarda invece gli altri due annessi esistenti costruiti con materiali precari essi presentano struttura portante e tamponatura parte in legno e parte in pannelli di lamiera e copertura in pannelli di lamiera. Per quella che è invece



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

la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc...etc.) riferita ad essi vedasi risposta effettuata dall'esperto al quesito n° 15. Essi presentano altezza utile interna che va da un minimo di 1.65 ml ad un massimo di 1.95 ml al colmo.

Per quanto riguarda l'esposizione di tutti e quattro gli annessi trattasi di piccoli manufatti isolati quindi liberi su quattro lati tutti posti nel resede di pertinenza del fabbricato principale.

Dal sopralluogo effettuato in data 27/09/2021 gli annessi si presentano tutti in pessimo stato conservativo.

- **Resede e Terreno pertinenziale** posto nel Comune di Lucignano (Arezzo), Località Piattelluzzo snc, composto da un unico corpo avente una superficie catastale complessiva pari ha 00.97.80, su cui insiste un piccolo arredo da giardino privo di rilevanza edilizia (forno-barbecue), confinante con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato 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 dell'abitazione e dei garage:



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



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.



SANDRONI Gianni

Geometra

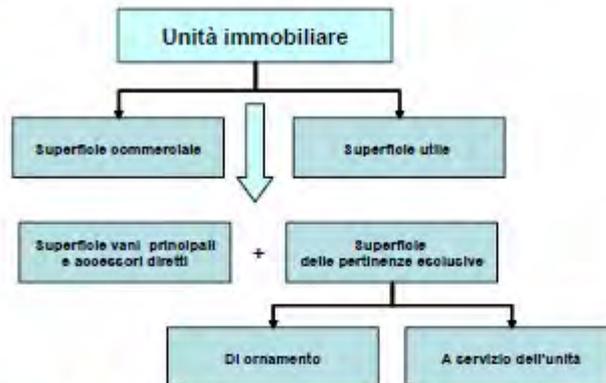
C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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

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



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

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

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

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

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

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

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

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

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

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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

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

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



1.2 INTERO EDIFICIO

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



Indicazioni di carattere generale

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

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

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

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

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

Misurazione

Si determina misurando la superficie delle seguenti entità.

Vani principali e accessori diretti

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



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



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

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

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

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

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

Calcolo della superficie omogeneizzata

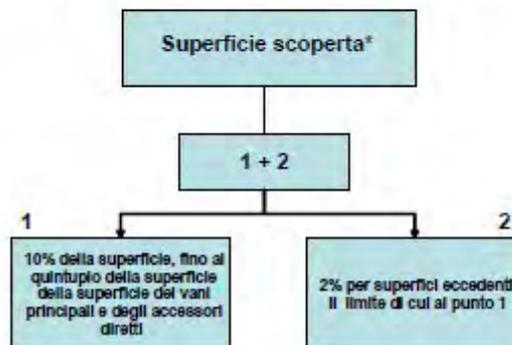
Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

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

Parchi, giardini, corti e simili:

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

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



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



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

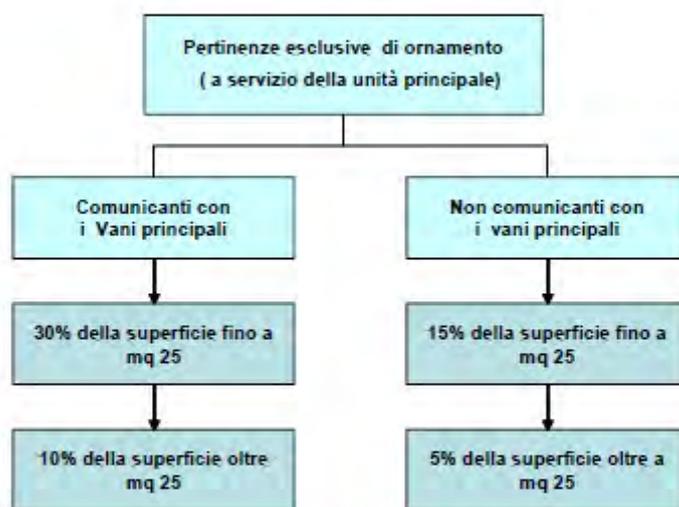
Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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



SUPERFICIE UTILE

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

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

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

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

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

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

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

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

Si può avere necessità di calcolare anche il volume complessivo.

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

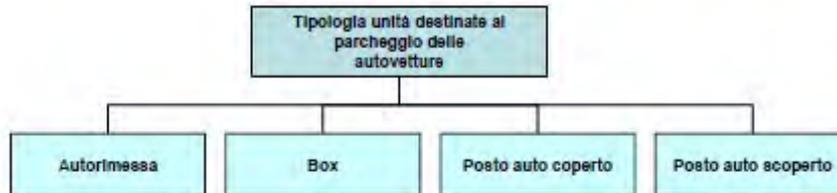
- volume della parte in elevazione del fabbricato;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato con una percentuale prossima al 50% rispetto a quello fuori terra.

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



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 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.

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.



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



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.

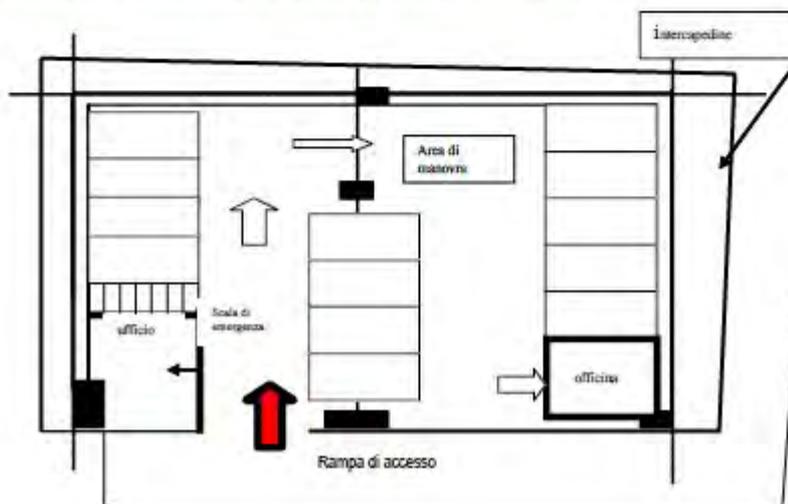
SUPERFICIE UTILE

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

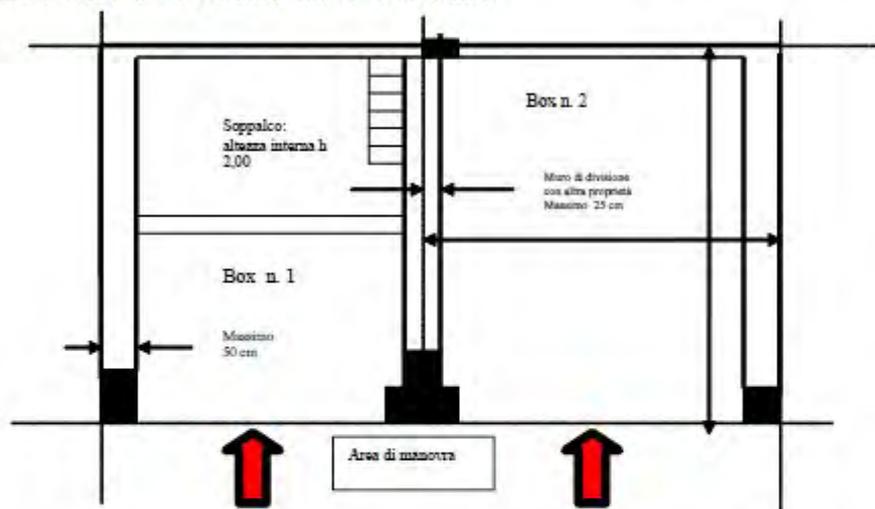
La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

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 mezzzeria 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

Fabbricato indipendente ad uso abitativo

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale		
Piano Terra	Normale	mq	47.65	x	1.00	mq	47.65	
Piano Terra	Normale	mq	14.43	x	0.30	mq	4.33	
Piano Terra	Normale	mq	115.57	x	0.50	mq	57.78	
Piano Primo	Normale	mq	51.08	x	0.30	mq	15.32	
Piano Primo	Normale	mq	182.37	x	1.00	mq	182.37	
Piano Primo	Normale	mq	7.11	x	0.30	mq	2.13	
Totale superficie commerciale approssimata							mq	309.58
Totale superficie commerciale arrotondata a 310.00 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

facenti parte del Fabbricato indipendente ad uso abitativo

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale		
Piano Terra	Normale	mq	15.82	x	1,00	mq	15.82	
Piano Terra	Normale	mq	44.00	x	1,00	mq	44.00	
Totale superficie commerciale approssimata							mq	59.82
Totale superficie commerciale arrotondata a 60.00 Mq								

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

(ANNESSI ACCESSORI)

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale		
Piano Terra	Pessimo	mq	31.10	x	0.25	mq	7.78	
Piano Terra	Pessimo	mq	24.69	x	0.25	mq	6.17	
Piano Terra	Pessimo	mq	10.97	x	0.25	mq	2.74	
Piano Terra	Pessimo	mq	15.23	x	0.25	mq	3.81	
Totale superficie commerciale approssimata							mq	20.50
Totale superficie commerciale arrotondata a 21.00 Mq								

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



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

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili pignorati – dal punto di vista catastale – corrispondenti al “lotto unico” risultano così attualmente distinti:

(Fabbricato Indipendente ad uso Abitativo - Annessi Accessori - Garage)

Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano, foglio 30:

- **Particella 69, Subalterno 2**, Località Piattelluzzo, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 28.92;
- **Particella 69, Subalterno 3**, Località Piattelluzzo, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita catastale € 95.44;
- **Particella 69, Subalterno 4**, Località Piattelluzzo, piano T/1, categoria A/3, classe 3, consistenza 10.5 vani, superficie catastale totale 267 mq, totale escluse aree scoperte 257 mq, rendita catastale € 704.96;

(Resede e Terreno pertinenziale)

Catasto Terreni del Comune di Lucignano, foglio 30:

- **Particella 69**, qualità ente urbano superficie ha 00.25.40.

Da ravvisare come già detto in risposta al quesito n° 1 la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) di tale resede identificato come sopra al catasto terreni e quale Bene Comune Non Censibile (BCNC) individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Lucignano, Foglio 30, Particella 69, subalterno 1 quale BCNC ai sub 2, 3 e 4 di detta particella 69.

- **Particella 70**, qualità Seminativo Arborato, classe, superficie ha 00.72.40, reddito domenicale € 16.83, reddito agrario € 7.48.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

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



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

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva, come già evidenziato in precedenza dichiara che il debitore è titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio esclusivo dei beni pignorati ed in particolare del **Bene Comune Non Censibile (BCNC)** resede, individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Lucignano, Foglio 30, Particella 69, subalterno 1, superficie 2'540 mq, quale BCNC ai sub 2, 3 e 4 di detta particella 69.

VISTE ESTERNE ED INTERNE FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO ABITATIVO E GARAGE



SANDRONI Gianni

Geometra

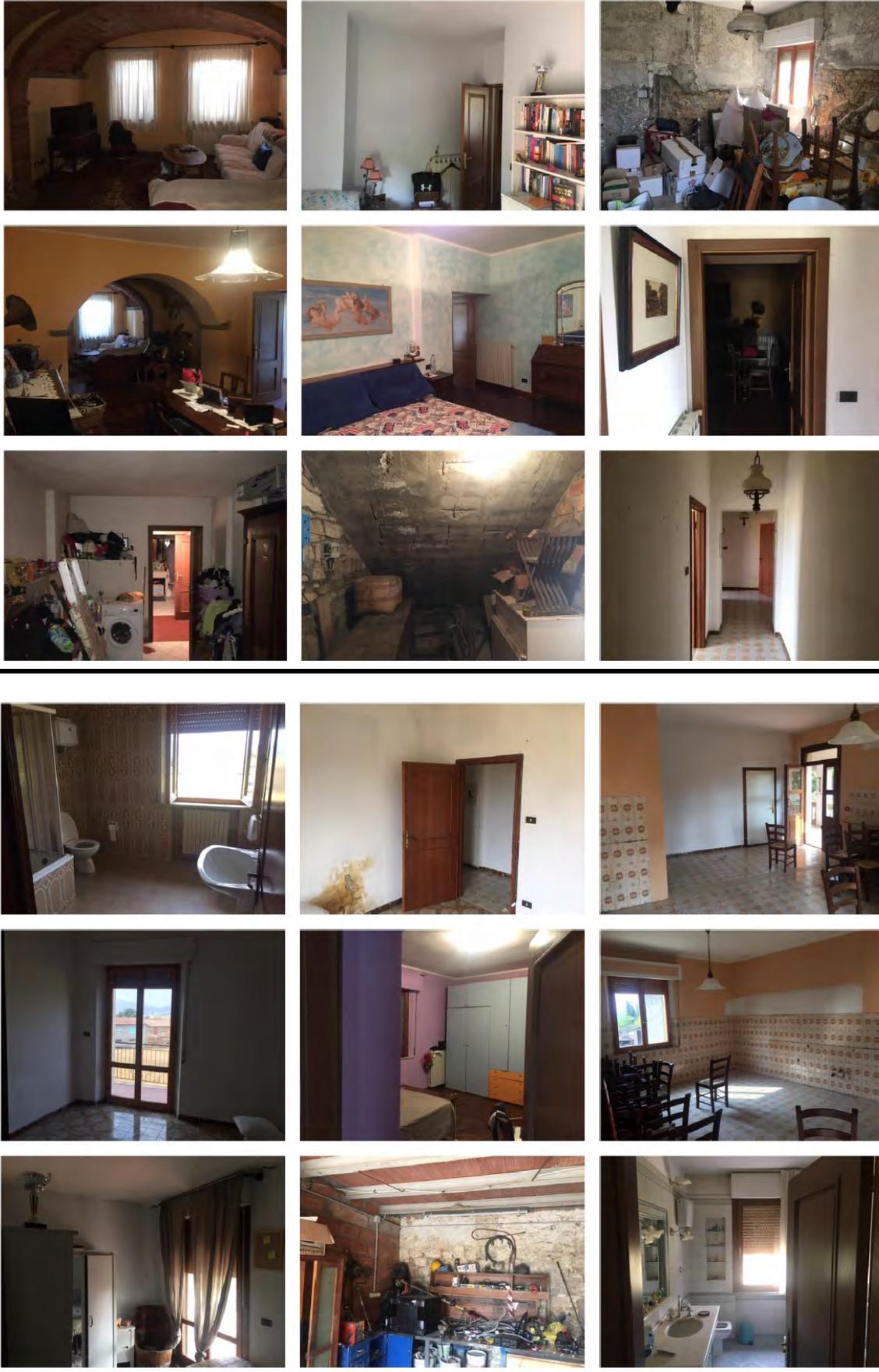
C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352



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

VISTE ESTERNE ED INTERNE ANNESSI ACCESSORI



VISTA ESTERNA RESEDE E TERRENO PERTINENZIALE



LOTTO UNICO: *In risposta al Quesito n. 8*

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

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

- se i dati indicati in pignoramento, ancorchè erronei, consentono comunque l'individuazione del bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

In risposta al Quesito n. 8, L'esperto ha accertato e verificato che le "indicazioni" che descrivono attualmente i beni pignorati facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale venditita 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 titolo di pignoramento - così come anche riportato nel "Certificato Notarile Sostitutivo" redatto dal Notaio [REDACTED], Notaio in Besozzo (**Vedi Allegato n° 1**), 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 nel lotto unico costituito, risultano conformi nei "dati" espressi precedentemente, a quelli contenuti nel pignoramento.

In altri termini l'esperto ribadisce di avere accertato – per il lotto unico costituito – la corrispondenza tra quanto è indicato nel titolo di pignoramento (così come anche riportato nel "Certificato Notarile Sostitutivo"), e l'effettiva/reale "situazione" in cui questi si trovano attualmente; senza difformità alcuna. Dunque il "lotto unico" comprende tutti i beni immobili che sono ubicati in Comune di Lucignano, Località Piattelluzzo. In riferimento a questi beni, va solo fatto notare che il numero civico – che in taluni atti e/o documenti catastali è stato omissso è il numero 157.

Come già detto in precedenza l'esperto inoltre fare notare che tra i beni pignorati non vi è il **Bene Comune Non Censibile (BCNC)** resede, posto in Comune di Lucignano, Località Piattelluzzo, meglio identificato catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Lucignano, Foglio 30, Particella 69, subalterno 1, superficie 2'540 mq, quale BCNC ai sub 2, 3 e 4 di detta particella 69.

LOTTO UNICO: *In risposta al Quesito n. 9*

Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di



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

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 avvenuto in data 27.09.2021; ed in particolare la planimetria catastale che ritrae l'unità immobiliare identificata catastalmente in Comune di Lucignano, Foglio 30, Particella 69:

- Sub. 2 (Garage) presenta alcune piccole difformità interne essenzialmente dovute all'andamento planimetrico del garage rappresentato rispetto allo stato attuale, così come l'altezza utile indicata in planimetria non coincide con quanto riscontrato in fase di sopralluogo;
- Sub. 3 (Garage) presenta alcune piccole difformità interne essenzialmente dovute all'andamento planimetrico del garage e del sottoscala rappresentato rispetto allo stato attuale, così come l'altezza utile indicata in planimetria non coincide con quanto riscontrato in fase di sopralluogo;
- Sub. 4 (Abitazione ed annessi accessori) presenta difformità sia per destinazione dei locali (alcuni vani abitabili risultano in planimetria come locali accessori), che per disposizione interna degli stessi, l'andamento planimetrico dell'unità immobiliare non coincide perfettamente con quanto rappresentato in planimetria, altre difformità sono dovute all'altezza utile indicata per i vari locali; inoltre l'ingombro degli annessi accessori rappresentati in planimetria non corrisponde all'effettivo ingombro planimetrico degli stessi ed in parte essi non sono rappresentati in alcun modo.

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 avvenuto in data 27/09/2021 ed in particolare procedere alla redazione del Tipo Mappale, Denunce di variazione e Denunce di nuova costruzione. I costi complessivi



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 la redazione degli atti di aggiornamento catastale sopra descritti ammontano ad € 3'800.00 comprensivi di spese e diritti catastali a cui dovranno aggiungersi C.N.G. e I.V.A. come per legge.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 10

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

In risposta al Quesito n. 10, L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva ha accertato che gli stessi sono di duplice "natura" ovvero risultano parte iscritti al Catasto Fabbricati e parte al Catasto Terreni, (entrambi nel solito foglio di Mappa 30 del Comune di Lucignano). Difatti sia i fabbricati che i terreni – che assieme formano i beni immobili del lotto unico – oltre ad essere ubicati nella medesima località (località Piattelluzzo), si situano in contiguità al medesimo "ambiente".

L'esperto ha così acquisito in riferimento ai beni pignorati - il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.). Tale documento è stato rilasciato in data 17/11/2020 – a seguito di richiesta da parte dell'esperto – dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Lucignano.

(Vedi Allegato n° 15).

Questo documento attesta che i terreni pignorati, così come l'area urbanistica ove ricadono i fabbricati pignorati risultano urbanisticamente inseriti secondo quanto previsto dallo strumento di pianificazione comunale all'interno del Territorio Rurale ai sensi dell'art. 67 della L.R. 65/2014 – Sottosistema ambientale della collina E.2 (comma 1 lett. a), Il vigente Regolamento Urbanistico non prevede per tali aree interventi edificatori.

Logicamente, se l'esperto ha potuto provvedere a richiedere il C.D.U. per i beni pignorati che risultano essere iscritti al Catasto Terreni, altrettanto non ha potuto fare in riferimento ai beni pignorati che risultano iscritti al Catasto Fabbricati. Dal punto di vista urbanistico tuttavia gli stessi risultano avere la medesima identificazione urbanistica dell'area per cui l'esperto ha richiesto il C.D.U.. Difatti, secondo quanto previsto dallo strumento di pianificazione comunale, ovvero dalla "lettura" congiunta dell'estratto normativo e cartografico del Regolamento Urbanistico, risultano inseriti anche essi all'interno del Territorio Rurale ai sensi dell'art. 67 della L.R. 65/2014 – Sottosistema ambientale della collina E.2 (comma 1 lett. a), Il vigente Regolamento Urbanistico non prevede per tali aree interventi edificatori.



LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 cooma 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 oblazioni 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 Lucignano, dove i beni immobili eseguiti ubicativamente ricadono – ha potuto verificare quali sono state (elencandole in maniera cronologicamente progressiva), le pratiche edilizie /urbanistiche che li hanno interessati.

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

I beni immobili che sono "inclusi" nel "lotto unico" consistono in un Fabbricato urbano ad uso civile abitazione, corredato da ampio circostante resede esclusivo di pertinenza sul quale insistono quattro annessi accessori ed un elemento di arredo da giradino, oltre a limitrofo terreno pertinenziale. Logicamente la ricerca sulle pratiche edilizie pregresse effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucignano – essendo gli immobili situati in questo Comune e più precisamente in Località Piattelluzzo – si sono limitate esclusivamente agli immobili iscritti al Catasto Fabbricati. Trattasi delle unità immobiliari identificate in catastalmente in Comune di Lucignano, Foglio 30, Particella 69, sub. 2, 3 e 4.

Il fabbricato urbano ad uso civile abitazione – è un immobile la cui costruzione originaria è avvenuta in epoca remota, sicuramente in data anteriore al 1° settembre 1967, tale epoca di costruzione è stata dichiarata anche dai Sigg.ri [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] nell'atto di cessione dell'immobile in oggetto a titolo di vitalizio oneroso a favore del figlio [REDACTED] (**Vedi Allegato n° 11**), successivamente lo stesso immobile è stato oggetto delle pratiche edilizie/urbanistiche che in ordine cronologico vengono sotto elencate:

- a) Permesso di Costruzione n° 92 del 21/10/1970;
- b) Permesso a Costruzione n° 91 del 14/11/1975;
- c) Concessione Edilizia n° 61 del 27/12/1985;



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) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 670/2001 del 10/01/2001, rilasciata ai sensi della Legge 47/'85, per la pratica di condono edilizio n° 322, presentata in data 29/04/1986, protocollo n° 3129, record 495;
- e) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 671/2001 del 10/01/2001, rilasciata ai sensi della Legge 47/'85, per la pratica di condono edilizio n° 322, presentata in data 29/04/1986, protocollo n° 3129, record 496;
- f) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 672/2001 del 10/01/2001, rilasciata ai sensi della Legge 47/'85, per la pratica di condono edilizio n° 322, presentata in data 29/04/1986, protocollo n° 3129, record 497;
- g) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 688/2001 del 22/12/2001, rilasciata ai sensi della Legge 47/'85, per la pratica di condono edilizio n° 322, presentata in data 29/04/1986, protocollo n° 3129, record 498;
- h) Pratica Edilizia n° 101/'92 presentata il 10/09/1992 “dinegata”;
- i) Concessione Edilizia n° 90/1993 del 27/09/1993;
- j) Concessione Edilizia n° 115/1994 del 09/11/1994;
- k) Autorizzazione n° 81 del 30/12/1994.

Dal “confronto” quindi tra lo “Stato attuale dei Luoghi” riscontrato dall’esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 27/09/2021 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 il fabbricato in oggetto presenta a piano terra l’avvenuto cambio di destinazione d’uso di alcuni locali da vani accessori a vani abitabili a tale proposito una cantina è stata trasformata in cucina, la rimessa è stata trasformata in soggiorno – pranzo, il locale sgombero collegato da porta interna a tale soggiorno-pranzo di cui sopra è stato trasformato in bagno e disimpegno, inoltre a tale livello sono stati realizzati modesti spostamenti delle tramezzature interne; al piano primo invece è stata demolita parte di una tramezzatura in corrispondenza dell’ingresso in modo tale da ampliare la superficie del locale attualmente adibito a cucina-soggiorno-pranzo, utilizzando così il soggiorno previsto nell’ultimo titolo abilitativo rilasciato per l’immobile come una camera inoltre anche a tale livello sono state realizzate modeste modifiche alle tramezzature interne. Le altezze interne dei vari locali del fabbricato non coincidono perfettamente con quanto riportato nei titoli abilitativi, inoltre il fabbricato allo stato attuale si presenta nel suo lato minore con un ingombro maggiore di cm 30 rispetto 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

quanto legittimato nei titoli abilitativi di cui sopra; il fabbricato inoltre presenta sempre rispetto a detti titoli abilitativi variazioni prospettiche conseguenti all'avvenuta realizzazione delle opere sopra descritte e sono state realizzate nello stesso anche alcune opere di sistemazione esterna non previste nei titoli abilitativi.

Annessi Accessori - L'esperto fa presente che due dei quattro annessi accessori esistenti ed in particolare quelli principali realizzati in muratura sono rappresentati in parte nella medesima planimetria catastale che ritrae il fabbricato urbano identificato catastalmente in Comune di Lucignano, Foglio 30, Particella 69, sub. 4 (**Vedi Allegato n° 18**), ma sia per gli stessi che per gli altri due annessi secondari realizzati con materiali precari, non sono mai stati rilasciati dal Comune di Lucignao titoli abilitativi edilizi.

Uno dei due annessi esistenti ed in particolare quello posto in posizione più limitrofa al fabbricato principale per abitazione, realizzato in muratura è in parte visibile nella relazione fotografica allegata alle pratiche di condono edilizio sopra citate (**Vedi Allegato n° 16**), i due annessi principali realizzati in muratura sono stati in parte oggetto di denuncia all'Ufficio Tecnico Erariale di Arezzo con modello 26 del 04 settembre 1987 presentato per ampliamento di fabbricato rurale eseguito nell'anno 1976 e vecchi annessi rurali sfuggiti all'accertamento generale (**Vedi Allegato n° 17**).

Detti due annessi accessori principali realizzati in muratura sicuramente in parte sono di remota costruzione ma come già detto non sono mai stati oggetto di riascio di titoli abilitativi edilizi-urbanistici, l'unica "identificazione" grafica presente per gli stessi, risulta essere quindi quella che li ritrae nella planimetria catastale sopra citata risalente solo al 22.12.1995 (**Vedi Allegato n° 18**) che tra l'altro ritrae gli stessi in una consistenza planimetrica diversa rispetto alla reale consistenza attuale.

Considerato questa planimetria (effettuata a livello catastale) come unico "elemento" grafico di riscontro/paragone con lo stato effettivo/veritiero dei luoghi inerente i quattro annessi oggi esistenti e che la stessa risale solo al 22.12.1995 e li rappresenta solo in parte (due completamente assenti e due difformi rispetto alla situazione attuale), l'esperto per tutto quanto sopra esposto ritiene che essi siano stati realizzati in assenza di titoli abilitativi e quindi non "Legittimi e non Conformi Urbanisticamente".

Arredo da Giardino - L'esperto al riguardo dell'arredo da giardino esistente fa presente che trattasi di un (forno-barbecue) di modeste dimensioni, la realizzazione dello stesso non



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

è stata subordinata al rilascio di titolo edilizio abilitativo in quanto opera avente caratteristiche di cui al DPR 380/01, art. 6 comma 1, lettera “e quinques” e quindi non soggetta ad alcun titolo abilitativo.

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso ha verificato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lucignano, dove i beni immobili eseguiti ubicativamente ricadono che per gli stessi non è presente alcuna dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Per quanto riguarda la tipologia degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo avvenuto in data 27/09/2021 nei beni immobili che costituiscono il lotto unico formato dall'esperto ne è stata data ampia descrizione nei paragrafi precedenti, si procede quindi ad analizzare singolarmente gli stessi indicando se essi sono stati sanati o siano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile.

Fabbricato urbano ad uso civile abitazione abusi riscontrati:

- cambio di destinazione d'uso di una cantina trasformata in cucina, opera sanabile;
- cambio di destinazione d'uso della rimessa a soggiorno – pranzo, opera non sanabile per mancanza del rispetto del rapporto aereoilluminante minimo previsto per legge in base alla superficie utile del locale e altezza utile inferiore alla minima prevista per legge per i locali abitabili;
- cambio di destinazione d'uso locale sgombero in disimpegno e bagno, opera sanabile;
- modifica ad alcune tramezzature interne, opera sanabile;
- modifica alle altezze utili interne di alcuni locali, opera sanabile;
- incremento plani-volumetrico del fabbricato dovuto essenzialmente ad una maggiore lunghezza del lato minore dell'immobile 30 cm rispetto a quanto legittimato nei titoli abilitativi, opera sanabile;
- varianti prospettiche, opera sanabile;
- opere di sistemazione sterna, 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 € 25'000.00, comprensive degli



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

onorari del tecnico professionista incaricato, nonché delle opere edili ed impiantistiche necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato per quanto riguarda le opere non sanabili meglio sopra evidenziate e descritte. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile 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.

Annessi Accessori abusi riscontrati:

- I quattro annessi accessori esistenti quindi sia i due principali realizzati in muratura che i due secondari realizzati con materiali precari sono stati tutti realizzati in totale assenza di titoli abilitativi edilizi, la loro costruzione non è sanabile, quindi gli stessi non sono suscettibili di ottenimento della conformità edilizia, in via precauzionale e preventiva si stimano € 4'000.00 di costi, comprensivi degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché del costo delle opere di ripristino da sostenere per la completa demolizione degli stessi e lo smaltimento dei materiali di risulta. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli annessi in oggetto, pur nella volontà dell'esperto di fornire dati ed



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

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 degli immobili che prevede la demolizione degli stessi.

Al momento attuale per i beni immobili che costituiscono il lotto unico formato dall'esperto e al riguardo delle difformità riscontrate sugli stessi in fase di sopralluogo avvenuto in data 27/09/2021 non sono state presentate istanze di condono e/o di sanatoria.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 12

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione



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

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 tutti i beni facenti parte del lotto unico costituito dallo stesso, beni in piena proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] 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° 19) e stato di famiglia (Vedi Allegato n° 20) entrambi estratti presso il Comune di Lucignano e trasmessi tempestivamente al custode giudiziario tramite PEC del 02/11/2020 identificativo messaggio: opec292.20201102183001.28165.959.1.67@pecaruba.it , eccezione fatta per alcune porzioni immobiliari concesse in locazione alla Sig.ra [REDACTED], meglio individuate ed in seguito descritte.

L'esperto come sopra detto ha verificato che parte dei beni che compongono il lotto unico costituito dallo stesso, ed in particolare parte dei locali del fabbricato urbano per civile abitazione (ingresso, cucina, due camere da letto e bagno con uso delle parti in comune: il giardino, parte del terreno per fare un orto, il recinto per i cani, il forno/barbecue e l'annesso per il posteggio delle auto) alla data di notificazione dell'atto di pignoramento e sino alla data del 02/07/2021 risultavano occupati dalla Sig.ra [REDACTED], nata a Firenze (FI), il 12/02/1952, Cod. Fisc. [REDACTED], come da certificato storico di residenza anagrafica (Vedi Allegato n° 21) e stato di famiglia (Vedi Allegato n° 22) entrambi estratti presso il Comune di Lucignano.

La Sig. [REDACTED] occupava i beni di cui sopra in forza del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (Vedi Allegato n° 23) redatto ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9/12/98, n° 431, registrato ad Arezzo il 26/02/2018 al numero 1247 serie 3, che prevede inizio locazione il 01/03/2018 e termine il 28/02/2021. Tale durata secondo il contratto di locazione si protrarrà automaticamente per due anni, salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale, manifesta al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare



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

nello stesso opere di cui all'art. 3 della legge 431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. La parte conduttrice e la parte locatrice secondo tale contratto hanno facoltà di recedere anticipatamente dallo stesso con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo di raccomandata a/r.

Tale contratto di locazione estratto presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo, così come il certificato storico di residenza anagrafica e lo stato di famiglia entrambi estratti presso il Comune di Lucignano e al riguardo della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] sono stati trasmessi tempestivamente al custode giudiziario tramite PEC del 02/11/2020 identificativo messaggio: opec292.20201102183001.28165.959.1.67@pecaruba.it.

L'esperto inerentemente il contratto di locazione di cui sopra fa presente che lo stesso è stato risolto in data 31 luglio 2021 (Vedi Allegato n° 23 bis), da notare che la locazione riguardava solo una porzione dell'unità immobiliare avente maggiore consistenza, identificata catastalmente in Comune di Lucignano, Foglio 30, Particella 69, Subalterno 4, rendita catastale € 704.96 ed in particolare come sopra già descritto la locazione riguarda parte dei locali della stessa (ingresso, cucina, due camere da letto e bagno con uso delle parti in comune: il giardino, parte del terreno per fare un orto, il recinto per i cani, il forno/barbecue e l'annesso per il posteggio delle auto).

Il canone di locazione è stabilito dalle parti nel contratto di locazione sopra citato in Euro 5.400,00 (cinquemila quattrocento/00) annue da corrispondersi in N° 12 (dodici) rate anticipate di Euro 450.00 (quattrocentocinquanta/00) ciascuna entro e non oltre il giorno 05 (cinque) di ogni mese sul conto corrente dei Locatori tramite bonifico bancario o a mano del locatore.

L'esperto determina il giusto canone di locazione dei beni oggetto del contratto di locazione sopra citato in EURO 4.641,60 (quattromilaseicentiquarantuno/60) annui, così calcolati:

- Superficie netta locali concessi in locazione 71.70 Mq
- Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 – Semestre 1, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio per la locazione di unità immobiliari a destinazione residenziale in Ville e Villini, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato



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

conservativo normale è di € 4,00/Mq di superfce netta per mese. (minima 3,40 €/mq – massima 4,60 €/mq)



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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: LUCIGNANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITRIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Non presente

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	820	1200	L	3,1	4,4	N
Box	NORMALE	420	670	L	2,2	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1090	1500	L	3,4	4,6	N

Superficie netta locali concessi in locazione 71.70 Mq x € 4.00 = 286.80 €/mese;

Uso delle parti in comune: il giardino, parte del terreno per fare un orto, il recinto per i cani, il forno/barbecue e l'annesso per il posteggio delle auto) l'esperto stima la locazione di tali beni a forfait in 100,00 €/mese;

Giusto canone di locazione determinato dall'esperto per i beni oggetto del contratto di locazione sopra citato € 286,80 + € 100,00 = 386,80 €/mese

€ 386,80 x N° 12 mesi = € 4.641,60 annui

Alla luce di quanto sopra esposto il canone stabilito dalle parti pari a Euro 5'400.00 (cinquemila quattrocento/00) annue non risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima calcolata dall'esperto.

LOTTO UNICO: 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;



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 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 Lucignano – il "Certificato di Matrimonio" (**Vedi Allegato n° 24**), dal quale si evince che in giorno 15 settembre 1996 in Civitella in Val di Chiana, il Sig. [REDACTED] (l'esecutato titolare degli immobili pignorati) si è sposato con la Signora [REDACTED]

L'esperto, ha quindi provveduto ad acquisire presso il competente Ufficio dello "Stato Civile" del Comune di Civitella in Val di Chiana – "l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" (**Vedi Allegato n° 25**), dal quale si evince che in giorno 15 settembre 1996 in Civitella in Val di Chiana, il Sig. [REDACTED] (l'esecutato titolare degli immobili pignorati) si è sposato con la Signora [REDACTED].

Il suddetto "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" è contraddistinto – nell'anno 1996 – quale Atto Numero 18, Parte II, Serie A, Ufficio 1. In questo documento non vi è presente alcuna "Annotazione".

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 14

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

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

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 15

Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando 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 soralluogo effettuato dallo stesso in data 27/09/2021 presso i beni immobili esecutati che costituiscono il lotto unico oggetto di eventuale vendita coattiva, ed in particolare inerentemente il fabbricato urbano ad uso civile abitazione, al riguardo degli impianti precisa quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO



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'impianto elettrico dell'intero fabbricato di civile abitazione pignorato, è parzialmente del tipo "sottotraccia", e parzialmente esterno "a vista", 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 terra che del piano primo del fabbricato consistono essenzialmente in delle plafoniere disposte a soffitto (in posizione pressochè centrale all'interno delle stanze che le stesse illuminano artificialmente).

Il fabbricato risulta dotato di un proprio campanello e di citofono.

I "punti luce" presenti all'interno e all'esterno del fabbricato di civile abitazione, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano essere tutte di normale fattura, ovvero risalenti all'epoca della ristrutturazione e ampliamento del fabbricato avvenuta nell'anno 1994 (così come dichiarato anche dall'esecutato in fase di sopralluogo avvenuto in data 27/09/2021). L'esperto afferma che l'impianto elettrico dell'immobile esecutato – 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 del fabbricato pignorato 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 € 1'500.00 + 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 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 fabbricato di civile abitazione pignorato è dotato di acqua "corrente", difatti lo stesso è allacciato tramite apposite tubazioni per la distribuzione dell'acqua, alla rete idrica pubblica (acquedotto pubblico). Il fabbricato ha una specifica e propria utenza "idrica" (con contatore per la lettura del consumo idrico che qui viene effettuato). Dunque il fabbricato



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

esecutato risulta servito dall'acquedotto pubblico. I così detti "punti acqua" sono presenti ad entrambi i due livelli che compongono il fabbricato.

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 fabbricato di civile abitazione pignorato risulta dotato di due distinti impianti di riscaldamento autonomi i quali presentano come generatore termico due caldaie singole/autonome di cui una di tipo murale alimentata da gas GPL. ed una a gasolio. La caldaia a GPL è posizionata all'esterno del fabbricato, mentre quella a gasolio è collocata all'interno della centrale idrica-termica posta al piano terra dell'edificio. Entrambe le caldaie sono alimentate tramite adduzione esterna privata. Difatti nel resede del fabbricato vi troviamo collocato sia il bombolone di accumulo di GPL. che la cisterna per il contenimento del gasolio. La fornitura del gas GPL così come quella del gasolio è dunque dovuta alla rete d'adduzione privata che è interna al resede pertinenziale, ed è allacciata al fabbricato di nostro interesse. Anche i piani cottura presenti nel fabbricato pignorato utilizzano il gas GPL; i piani cottura sono sormontati da una cappa (con sfiato alto), per lo scarico dei fumi sopra il tetto. I generatori termici (ovvero le caldaie avanti menzionate), oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale dei locali posti sia al piano terra che primo dell'immobile, assolvono anche il compito di produrre acqua calda sanitaria ad uso e servizio dell'intero fabbricato. Risultando l'impianto termico di tipo autonomo, la temperatura interna dei locali abitabili del fabbricato è comandata e regolata da termostati posizionati a parete; posti questi internamente al fabbricato a livello del piano terra e piano primo. Nelle varie stanze ad uso abitativo del fabbricato, come corpi scaldanti dell'impianto termico di riscaldamento, vi sono dei termosifoni. Questi termosifoni (generalmente in posizione sottostante alle finestre), sono posti a parete, e costituiti da elementi verticali modulari in alluminio di colorazione bianca. Il fabbricato di civile abitazione esecutato non è attualmente dotato di "Attestazione di Prestazione Energetica", ma risulta essere senz'altro possibile – tramite apposita indagine conoscitiva - la sua



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

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, 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'intero fabbricato di civile abitazione pignorato, risulta essere così "organizzato" e "sistemato" per lo smaltimento delle acque reflue; ovvero le acque saponose dei bagni e delle cucine vengono raccolte appositi pozzetti che fungono da degrassatore, le stesse una volta sgrassate vengono inviate assieme alle acque "nere" provenienti dai W.C. presenti nei 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 smaltite su suolo. L'immobile non risulta possedere l'autorizzazione allo scarico su suolo ed il sistema di smaltimento esistente non risulta conforme alla normativa vigente in materia essendo carente del sistema di depurazione dei reflui che permette l'uscita degli stessi in Tabella IV e quindi lo scarico su suolo.

L'esperto considera – viste comunque le condizioni dell'intero impianto di smaltimento dei reflui – un costo specifico di € 3'500.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto ai sensi della vigente normativa di settore, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

ALLACCI ALLE "RETI TECNOLOGICHE PRESENTI"

L'intero fabbricato di civile abitazione pignorato, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere "servito" ed allacciato alla linea elettrica pubblica e a quella dell'acquedotto pubblico. Il fabbricato non è allacciato alla rete pubblica di adduzione del gas metano. Gli scarichi delle acque reflue; che siano questi quelli delle acque nere, sia quelli delle acque saponose, o delle acque meteoriche vanno su suolo.

L'esperto, precisa inoltre, come potuto riscontrare in occasione del soralluogo effettuato dallo stesso in data 27/09/2021 presso i beni immobili eseguiti che costituiscono il lotto unico oggetto di eventuale vendita coattiva, ed in particolare inerentemente i quattro annessi accessori, al riguardo degli impianti precisa quanto segue:



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

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico nei quattro annessi accessori non risulta presente.

IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico nei quattro annessi accessori non risulta presente.

IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto termico invernale e di produzione dell'acqua calda sanitaria nei quattro annessi accessori non risulta presente.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

L'impianto di smaltimento delle acque reflue nei quattro annessi accessori non risulta presente.

ALLACCI ALLE "RETI TECNOLOGICHE PRESENTI"

Nei quattro annessi accessori non è presente alcuna rete tecnologica.

LOTTO UNICO: *In risposta al Quesito n. 16*

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; 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 intestati al signor [REDACTED] (a titolo di esclusiva proprietà), in un lotto unico omogeneo, questo perché sia da un punto di vista catastale, fisico funzionale, risultano omogenei ed indivisibili, anche nell'ottica di una loro futura vendita coattiva. Il lotto unico costituito è certamente alienabile, avendo l'esperto rispettato per i beni immobili che lo costituiscono, la medesima localizzazione e la medesima "origine/provenienza" d'acquisto da parte del debitore esecutato. Proprio per queste ragioni alcuni beni immobili di diversa natura (quali ad esempio i beni immobili iscritti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni), aventi aventi



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

però la stessa ubicazione, sono stati dall'esperto "accorpati/inglobati" nel lotto unico creato.

Una eventuale scissione degli stessi in più lotti – oltre ad essere illogica dal punto di vista fisico funzionale - avrebbe esclusivamente comportato una perdita di valore del compendio immobiliare "creato"; ovvero del lotto in questione costituito.

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

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

Fabbricato urbano ad uso civile abitazione posto nel Comune di Lucignano (Arezzo), Località Piattelluzzo n° 157,

Composto da Fabbricato indipendente ad uso abitativo posto nel Comune di Lucignano (Arezzo), Località Piattelluzzo n° 157; struttura sviluppata su due livelli (piano terra e piano primo), corredata da pertinenziale resede esclusivo oltre annessi accessori ed ulteriore appezzamento di terreno di pertinenza.

Internamente l'immobile risulta costituito a piano terra da due garage di cui uno con sottoscala, portico, disimpegno, vano scale interno coperto di disimpegno e collegamento verticale (piano terra – piano primo), cucina, ampio soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, centrale idrica-termica, due locali sgombero di cui uno con bagno; al piano primo raggiungibile sia dal vano scale interno che da scala esterna scoperta entrambe in proprietà esclusiva, costituito da due disimpegni, due bagni, cinque camere di cui due con terrazza a comune, due loggie e una cucina – soggiorno – pranzo, il tutto corredato da ampio circostante resede esclusivo di pertinenza sul quale insistono quattro annessi accessori elevati del solo piano terra, oltre a limitrofo terreno pertinenziale della superficie catastale di are 72.40 (are settantadue, centiare quaranta), il tutto censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano, foglio 30:**

- **Particella 69, Subalterno 2**, Località Piattelluzzo, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 28.92;



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 69, Subalterno 3**, Località Piattelluzzo, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita catastale € 95.44;
- **Particella 69, Subalterno 4**, Località Piattelluzzo, piano T/1, categoria A/3, classe 3, consistenza 10.5 vani, superficie catastale totale 267 mq, totale escluse aree scoperte 257 mq, rendita catastale € 704.96;
- **Particella 69, Subalterno 1**, Località Piattelluzzo, (BCNC) bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 4 della stessa particella 69;

e in **Catasto Terreni del Comune di Lucignano, foglio 30**:

- **Particella 70**, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie ha 00.72.40, reddito domenicale € 16.83, reddito agrario € 7.48.

L'esperto ravvisa come in precedenza detto e ribadito 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 Lucignano, Foglio 30, Particella 69, subalterno 1 quale BCNC ai sub 2, 3 e 4 di detta particella 69.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 17

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

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore, 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



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

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

Nel caso invece di terreni agricoli – il parametro tecnico superficiale corrispondente al metro quadrato – andrà correlato alla varietà colturale che "impegna" il terreno stesso, e alla sua "capacità/intensività produttiva."

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.



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

Lotto Unico: I prezzi di vendita nel libero mercato

(Residenziale)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Lucignano è emerso che i prezzi di vendita degli immobili residenziali in Ville e Villini nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione variano fra € 1.100,00 e € 1.450,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale.

In tutto Lucignano sono al momento presenti vari annunci di Ville e Villini in vendita, il prezzo mediamente richiesto in tutto il comune per un Villino in vendita, è pari a 1.200,00 €/mq di superficie commerciale.

Per quanto riguarda invece i box auto dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Lucignano è emerso che i prezzi di vendita degli stessi nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione variano fra € 500,00 e € 700,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale.

In tutto Lucignano 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 600,00 €/mq di superficie commerciale.

Lotto Unico: QUOTAZIONI OMI

(Residenziale)

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 – Semestre 1, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per destinazione residenziale in Ville e Villini, 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:



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 max = 1.500,00 €/mq

valore min = € 1.050,00 €/mq

(periodo:anno 2021 – 1° semestre)



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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: LUCIGNANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Non presente

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	820	1200	L	3,1	4,4	N
Box	NORMALE	470	670	L	2,2	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3,4	4,6	N

Box auto

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 – Semestre 1, 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 € 570,00/Mq di superficie lorda.

Media ricavata da:

valore max = 670,00 €/mq

valore minimo = 470,00 €/mq

(periodo:anno 2020 – 1° semestre)

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

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

€ 1.250,00 al metro quadrato di superficie commerciale per ville e villini

€ 585,00 al metro quadrato di superficie commerciale per box auto



SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: studioassociatomencucci@gmail.com pec: gianni.sandroni@geopec.it P.I. 01686930510

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI

Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

Lotto Unico: I prezzi di vendita nel libero mercato

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

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Lucignano è emerso che i prezzi di vendita delle “aree urbane funzionalmente adibite a resede” di Ville e Villini nella zona ove è ricompreso il lotto unico oggetto di valutazione variano fra € 7,00 e € 10,00 al metro quadrato per quanto riguarda il resede, mentre per le aree agricole “terreni” che si identificano essenzialmente anche come aree pertinenziali agli immobili variano a secondo della loro coltura e per terreni aventi coltura come il nostro ricompreso nel lotto unico oggetto di valutazione variano fra € 3,00 e € 4,00 al metro quadrato.

Lotto Unico: Valori agricoli medi (VAM 2020) dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo, fonte Agenzia delle Entrate per terreni adibiti a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi - terreni a seminativo arborato

Le Quotazioni dei valori agricoli medi (VAM 2020) dei terreni compresi nella regione Agraria n° 5 della provincia di Arezzo, emessi dall'Agenzia delle Entrate, che ricomprende appunto anche il territorio Comunale di Lucignano, indicano una valutazione media per:

- terreni a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi risulta pari a 80.000,00 €/Ha;
- terreni a seminativo arborato intensivo risulta pari a 24.000,00 €/Ha.

Ufficio del territorio di AREZZO



Data: 29/10/2020
Ora: 13.19.04

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n.1 del 18/02/2020

n.- del-

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOLANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000,00	SI	SI		4000,00	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400,00				4400,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4000,00				4500,00			
COLTURE IN SERRA	50000,00			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)	50000,00			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000,00				50000,00			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	40000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA) 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)	34000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA) 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500,00			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO)	1500,00			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO)
PARCO, SEDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000,00				80000,00			

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

Ufficio del territorio di AREZZO



Data: 29/10/2020
Ora: 13.19.04

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 18/02/2020

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	2100,00				2100,00			
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100,00				3100,00			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6000,00				6500,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)	27000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6000,00				6500,00			
ULIVETO PROMISCUO	15200,00			8-QUANDO L ARBORATURA HA UNA DENSITA NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)	17000,00			8-QUANDO L ARBORATURA HA UNA DENSITA NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)

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

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

€ 8,00 al metro quadrato di superficie

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

€ 3,50 al metro quadrato di superficie

Lotto Unico: Stima Complessiva:

L'esperto, tenuto conto di:

- Superficie Commerciale (leggasi pag. 25);
- Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi pagg. 31, 32 e 33);

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

- Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi pagg. 37 e 38);
- Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

ritiene che **il più probabile valore di mercato del "lotto unico"** è arrotondabile ad:

€ 377.000,00

(In lettere : TRECENTOsettantaSETTEMila/00)

Così ottenuto:

Valore di mercato Fabbricati, Resede e Terreno di Pertinenza

	Stato di manutenzione	Superficie Commerciale		Valore €/mq		Totale		
Superficie Commerciale	Normale	mq	310.00	x	1.250,00	€	387.500,00	
Superficie Commerciale	Normale	mq	60.00	x	585,00	€	35.100,00	
Resede	Normale	mq	2.540,00	x	8,00	€	20.320,00	
Terreno Pertinenziale	Normale	mq	7.240,00	x	3,50	€	25.340,00	
Valore di mercato Totale							€	468.260,00

Deprezzamenti:

	Totale	
Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Catastale	€	3.800,00
Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Edilizia (€ 25.000,00 + € 4.000,00)	€	29.000,00
Totale	€	32.800,00
Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (468.260,00 – (20.320,00 + 25.340,00 + 32.800,00)) x 15%	€	58.470,00

TOTALE PREZZO DI VENDITA ALL'ASTA

€ 376.990,00 arrotondato ad € 377.000,00

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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



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

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

In risposta al Quesito n. 18, Il "lotto unico" è costituito esclusivamente da beni immobili che sono di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED] (l'esecutato). Conseguenzialmente risulta evidente che l'esperto è impossibilitato a rispondere al presente quesito; in quanto non sussiste appunto la condizione dei beni pignorati in forma pro-quota. Inoltre – per l'esperto – questi beni immobili eseguiti che sono stati raggruppati dallo stesso al fine della loro vendita coattiva nel "lotto unico", 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 unico" nella sua interezza.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 19

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

In risposta al Quesito n. 19, In riferimento al "lotto unico" il presente quesito non necessita di risposta, non avendone i necessari presupposti.

LOTTO UNICO: In risposta al Quesito n. 20

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

In risposta al Quesito n. 20, In riferimento al "lotto unico" l'esperto afferma che parte dei beni immobili pignorati inclusi nello stesso ed oggetto di descrizione nella presente relazione tecnica/estimativa – rientrano nella casistica prevista dalla suddetta domanda. Difatti i quattro annessi accessori esistenti per tutto quanto detto in risposta ai quesiti precedenti sono da considerare immobili abusivi e non sanabili.

Il valore del terreno ove sorgono gli annessi di cui sopra è stato ricompreso nel valore del "lotto unico" formato dall'esperto, ed in particolare è stato così determinato:



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 di base occupata dai quattro annessi accessori 81.99 mq (superficie facente parte dei 2.540 mq di resede).

Valore del terreno occupato dalla superficie di base dei quattro annessi accessori 81.99 mq x €/mq 8,00 = € 655,82 a detrarre costo di demolizione dei quattro annessi, comprensivi degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonchè del costo delle opere di ripristino da sostenere per la completa demolizione degli stessi e lo smaltimento dei materiali di risulta € 4.000,00.

Pieve al Toppo, lì 15 novembre 2021

L'esperto

Geom. Gianni SANDRONI



SANDRONI Gianni

Geometra

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

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- Allegato n° 1 - certificato notarile sostitutivo redatto Notaio Dott. [REDACTED];
- Allegato n° 1 bis - certificato notarile sostitutivo redatto Notaio Dott. [REDACTED];
- Allegato n° 2 – contratto di mutuo fondiario rogito Notaio Dott. [REDACTED];
- Allegato n° 3 – planimetrie catastali;
- Allegato n° 4 – estratto di mappa;
- Allegato n° 5 – elenco immobili;
- Allegato n° 6 – estratto foglio di mappa;
- Allegato n° 7 – visure storiche;
- Allegato n° 8 – visura per immobile;
- Allegato n° 9 – visura per soggetto;
- Allegato n° 10 – ultima pratica presentata relativa agli immobili che ne “descrive” lo stato autorizzato/abilitato in corso di validità;
- Allegato n° 11 – atto di cessione a titolo di vitalizio oneroso, rogito Notaio Dott. [REDACTED];
- Allegato n° 12 – nota di iscrizione ipoteca volontaria;
- Allegato n° 13 – nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili;
- Allegato n° 14 – nota di trascrizione dell'atto di cessione a titolo di vitalizio oneroso, rogito Notaio Dott. [REDACTED];
- Allegato n° 15 – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n° 16 – relazione fotografica allegata alle pratiche di condono;
- Allegato n° 17 – modello 26 presentato in data 04 settembre 1987 Ufficio Tecnico Erriale di Arezzo;
- Allegato n° 18 – planimetria catastale;
- Allegato n° 19 – certificato storico di residenza anagrafica Sig. [REDACTED];
- Allegato n° 20 – stato di famiglia Sig. [REDACTED];
- Allegato n° 21 – certificato storico di residenza anagrafica Sig.ra [REDACTED];
- Allegato n° 22 – stato di famiglia Sig.ra [REDACTED];
- Allegato n° 23 – contratto di locazione di immobile ad uso abitativo;
- Allegato n° 23 bis – risoluzione contratto di locazione avvenuta in data 31.07.2021;
- Allegato n° 24 – certificato di matrimonio Sig. [REDACTED];
- Allegato n° 25 – estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio Sig. [REDACTED].

Pieve al Toppo, lì 15 novembre 2021

L'esperto
Geom. Gianni SANDRONI

