

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N° 138/2020

Promossa da xxxxx

Contro xxxxx

Giudice Istruttore: Dott.ssa Lucia Bruni

C.T.U. Geom. Remo Adelmo Gherardi

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO**

**ALLEGATO L - Relazione anonima nel rispetto della normativa
sulla privacy (doc. n. 1)**

Sansepolcro, 21/05/2021

Il CTU

Geom. Remo Adelmo Gherardi



RELAZIONE DEL C.T.U.

Lo scrivente Geom. Remo Adelmo Gherardi, con Studio in Sansepolcro (AR) Via del Prucino n° 18, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo al n° 430, incaricato dalla Giudice Dott.ssa Lucia Bruni in data 31/12/2020 quale esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, dopo avere effettuato gli accessi presso i competenti uffici per acquisire la documentazione edilizia, essere in possesso della documentazione catastale e delle visure ipo-catastali, avere effettuato il sopraluogo in data 16 aprile 2021 ed avere acquisito i necessari elementi per rispondere in maniera esauriente all'incarico conferitogli, riferisce quanto segue.

Il sottoscritto C.T.U. premette che, come da disposizione della Signora Giudice, al fine di acquisire mediante modulo appositamente predisposto numero di recapito telefonico fisso e/o cellulare e indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarebbe stato trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne fosse già in possesso), ha ottemperato a tale disposizione facendo richiesta agli esecutati mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno n° 10525147672-3 spedita dall'ufficio postale di Sansepolcro in data 15/01/2021; la ricevuta di ritorno è stata restituita al mittente senza



ottenere i dati richiesti.

Preso atto dei quesiti promossi dal Giudice, qui di seguito riportati punto per punto, risponde agli stessi nel medesimo ordine con il quale sono stati formulati.

Quesito n° 1). *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

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

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

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

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

*-se sussista o meno **la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:** qualora in particolare non risulti*



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

Risposta

Nella documentazione prodotta dal Tribunale è compresa la "Certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale" ai sensi della legge n. 302/1998, in data xxxxx, a firma del Notaio xxxxx, Notaio in xxxxx, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

L'immobile n° 1 (fabbricato di civile abitazione con terreno annesso destinato ad attività di Bed & Breakfast), con altri beni che non sono oggetto del pignoramento in esame, è inoltre gravato da ipoteca amministrativa/riscossione a favore xxxxx con sede in xxxxx e contro xxxxx, come meglio descritta nella risposta al successivo quesito n° 3) della presente relazione tecnica.

In relazione alla verifica della completezza della documentazione, il sottoscritto tecnico incaricato ha verificato la corretta ed esatta individuazione dei beni immobili pignorati in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento;



in quest'ultimo sono riportati in forma meno estesa che nella visura catastale ma comunque sufficienti per individuare i beni pignorati.

Per quanto riguarda i dati catastali dell'unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati nel foglio xxxxx con la particella xxxx subalterno xxxxx il sottoscritto evidenzia comunque che la consistenza riportata nella visura (vani 8) è imprecisa e si può più correttamente indicare in vani 6,5.

Dalla verifica effettuata relativa alle note di trascrizione e ai titoli di trasferimento (in particolare agli atti di provenienza) non risultano essere riportate particolari servitù; non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; sussiste, inoltre, la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

(vedi allegati A-C-D)

Quesito n° 2). *Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato*

Risposta

Le planimetrie catastali dei due beni immobili in esame sono state acquisite dal sottoscritto dall'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati, Ufficio Provinciale di Arezzo, in data xxxxx, con le visure catastali storiche, l'elaborato planimetrico relativo alla particella xxxxx del foglio xxxxx (quello relativo alla particella xxxxx non esiste perché non necessario) e l'estratto di mappa del catasto dei terreni.



Per l'immobile di riferimento n° 1 (fabbricato di abitazione con terreno annesso destinato ad attività di Bed & Breakfast) si allegano alla presente relazione le planimetrie allegate al progetto di variante di cui al permesso di costruire n° xxxxx

Per l'immobile di riferimento n° 2 (appartamento) non sono stati rintracciati progetti edilizi.

Le copie delle note di trascrizione dei titoli di provenienza ai debitori degli immobili sono state acquisite alla documentazione allegata alla presente relazione.

(vedi allegati A-B-C)

Quesito n° 3). *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravati 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 limitazione d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità*

Risposta

Alla data del 18 maggio 2021.



Riferimenti:

Immobile n° 1: in Comune di Civitella In Val Di Chiana, Via xxxxx
n°xxxxx censito al catasto dei fabbricati nel foglio xxxxx particella
xxxxxx

Immobile n° 2: in Comune di Civitella In Val Di Chiana, Via xxxxx n°
xxxxx, censito al catasto dei fabbricati nel foglio xxxxx particella xxxxx
sub. xxxxx

-ipoteca volontaria n. xxxxx del xxxxx a favore di: xxxxx con sede in
xxxxx , (domicilio ipotecario eletto: xxxxx) e contro: xxxxx; per euro
1.000.000,00 di cui euro 500.000,00 di capitale, derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 21 anni, come da
atto notarile pubblico a rogito xxxxx, Notaio in xxxxx, in data xxxxx
rep. xxxxx;

-pignoramento immobiliare n. xxxxx del xxxxx a favore: xxxxx con
sede in xxxxx è rappresentata e difesa dall'Avv. Xxxxx del Foro di
xxxxx e dall'Avv. xxxxx del Foro di xxxxx ed è elettivamente domiciliata
presso lo Studio di quest'ultimo in xxxxx e contro: xxxxx, Pubblico
Ufficiale: U.n.e.p. C/o il Tribunale di Arezzo, in data xxxxx rep. xxxxx.

Inoltre, per l'Immobile n° 1: in Comune di Civitella In Val Di Chiana,
Via xxxx n° xxxxx, censito al catasto dei fabbricati nel foglio xxxxx
xxxxxx

-ipoteca amministrativa/riscossione n. xxxxx del xxxxx a favore di
xxxxx con sede in xxxxx, domicilio ipotecario eletto in xxxxx Via xxxxx
n° xxxxx, e contro xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, derivante da ruolo e
avviso di addebito esecutivo , capitale €. 56.362,52, totale €.



112.725,04. Detta ipoteca amministrativa interessa anche altri beni che non sono oggetto del pignoramento in esame.

Sui beni pignorati non risultano esistere vincoli artistici.

(vedi allegato D)

Quesito n° 4). *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Risposta

Per tutti e due gli immobili in esame non risultano esistere vincoli o oneri di natura condominiale e pertanto non possono essere indicati gli importi annui delle spese fisse di gestione e manutenzione; lo stesso dicasi in relazione a: eventuali spese straordinarie deliberate, a eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, a eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili stessi.

Quesito n° 5). *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi,*



*ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà
ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili e pertanto non sussistono oneri di affrancazione o riscatto.

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o usi civili; non risulta esserci stata affrancazione da tali pesi e di conseguenza il diritto sul bene del debitore pignorato non è di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n° 6). *Riferisca sull'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; verifiche presso la cancelleria civile del Tribunale:*

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

-le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

-gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

-gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);



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

-le iscrizioni;

-i pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

-le difformità urbanistico-catastali.

Risposta

Non risultano formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), ad eccezione delle seguenti iscrizioni:

-ipoteca volontaria n. xxxxx del xxxxx;

-pignoramento immobiliare n. xxxxx del xxxxx,

Le sopradette iscrizioni sono riportate in dettaglio nella risposta al precedente quesito n° 3) della presente relazione.

Per la cancellazione delle due iscrizioni si indicano i relativi costi:

-per la cancellazione dell'ipoteca volontaria relativa al mutuo euro 115,00 circa;

-per la cancellazione dell'ipoteca relativa al pignoramento euro 374,00 circa.

Costo complessivo per la cancellazione delle due ipoteche euro 489,00 circa.

Per le difformità urbanistico catastali si precisa quanto in appresso.

a) in relazione all'immobile n° 1 (fabbricato di civile abitazione con terreno annesso destinato ad attività di Bed & Breakfast) la difformità edilizia consiste nella realizzazione di un vano tecnico parzialmente



interrato per il quale è stata presentata dal comproprietario xxxxx al Comune di Civitella In val Di Chiana domanda di sanatoria non ancora definita (si veda più in dettaglio quanto riportato nella risposta al successivo quesito n° 11) della presente relazione;

b) in relazione all'immobile n° 2 (appartamento) a parere del sottoscritto la consistenza di vani 8 riportata nella visura catastale è errata (si veda anche la risposta al quesito n° 7) della presente relazione.

(vedi allegato D)

Quesito n° 7). descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi 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;**

Risposta

Paragrafo A: Immobile n° 1 (Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso destinato ad attività di Bed and Breakfast)



L'immobile è ubicato in Comune di Civitella In Val di Chiana (AR),
Località xxxxx , Via xxxxx n° xxxxx (interno e scala assenti) ed è
utilizzato per attività di Bed & Breakfast.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e in un piano seminterrato.
I tre piani sono collegati da scala interna. (vedi allegato E)

Il piano seminterrato è composto da pranzo-soggiorno-cucina,
disimpegno, due bagni, cantina-taverna, cantina, vano tecnico,
sottoscala, e forno; il piano terra da ingresso-disimpegno, tre camere,
tre bagni (uno a servizio per ciascuna camera), ripostiglio e portico; il
piano primo da disimpegno, due camere, due bagni (uno a servizio per
ciascuna camera) e terrazzo.

Caratteristiche distributive: la forma geometrica del fabbricato è
rettangolare; la distribuzione planimetrica nel complesso semplice e
razionale.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha fondazioni a nastro in
cemento armato, struttura portante in cemento armato, tamponatura in
pietra a vista all'esterno e blocco in laterizio all'interno con interposto
materiale isolante costituito da lastre di polistirolo, solai del piano terra
in profilati di acciaio e voltine in laterizio, altri solai e copertura in legno,
scale in cemento armato, gronde in piastrelle di cotto a file sfalsate.

Caratteristiche interne: pareti e soffitti rifiniti con intonaco al civile a
sopraporte tinteggiatura; pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica,
infissi interni in legno con riquadrature.

Caratteristiche esterne: facciate rifinite in pietra a vista ed elementi in
laterizio; infissi in alluminio e vetri doppi, persiane in alluminio,



pavimentazioni in pietra e cotto.

Il fabbricato è completo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è indipendente. L'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto di riscaldamento avviene tramite rete principale collegata ad un pozzo ubicato su terreno (particella xxxxx del foglio xxxxx) di proprietà di xxxxx; a detto pozzo è anche collegata la rete di alimentazione di un altro fabbricato di proprietà dello stesso xxxxx. Ne consegue che, di fatto, esistono le relative servitù a favore dell'immobile in esame e a carico della particella xxxxx del foglio xxxxx.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento inoltre è alimentata con GPL la cui rete si diparte da un serbatoio interrato ubicato sul terreno di cui sopra di proprietà xxxxx identificato al catasto dei terreni con la particella xxxxx del foglio xxxxx; a detto serbatoio è anche collegata la rete di alimentazione di un altro fabbricato di proprietà dello stesso xxxxx. Ne consegue che, di fatto, esistono le relative servitù a favore dell'immobile in esame e a carico della particella xxxxx del foglio xxxxx anzidetta.

La rete fognante a servizio del fabbricato in oggetto è privata ed è ubicata nell'area esterna di pertinenza dell'edificio. Per la descrizione dettagliata della fognatura si rimanda a quanto riportato nella risposta al successivo quesito n° 15). Detta fognatura, a valle del fabbricato, si collega a quella tramite la quale sono smaltite le acque reflue anche di fabbricati di altre proprietà dell'abitato di xxxxx. La parte finale delle



fognatura è ubicata nel terreno censito al catasto dei terreni nel foglio xxxxx particella xxxxx di proprietà degli esecutati, pertanto esistono le relative servitù a carico della particella xxxxx e a favore della particella xxxxx del medesimo foglio (immobile pignorato).

(vedi allegato H)

Ad eccezione dell'impianto elettrico gli altri impianti non sono allacciate alle reti pubbliche in quanto l'abitato di xxxxx ne è privo.

Le parti strutturali e le opere di finitura dell'edificio sono state realizzate con tecniche di costruzione e materiali tradizionali tipici del luogo di buona qualità, con cura dei particolari, nel rispetto del contesto ambientale nel quale è ubicato l'immobile.

Le caratteristiche sopradette e la buona sistemazione dell'area esterna circostante il fabbricato conferiscono all'immobile un aspetto gradevole e apprezzabile.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile, anche in relazione all'epoca di realizzazione, è ottimo.

Dal fabbricato, in particolare dal lato retrostante, è godibile un vasto panorama sulle colline circostanti.

Sull'area di pertinenza, poco distante dall'edificio, è presente una piscina fuori terra, di forma rettangolare con dimensioni in pianta di ml. 7,30 x 3,60 circa ed altezza di ml. 1,30 circa.

Nella medesima area, sempre nelle vicinanze del fabbricato, è presente anche un pergolato in legno, della superficie di circa mq. 32, con altezza variabile da ml. 2,00 a ml. 2,25.

Con accesso dalla strada pubblica di xxxxx una parte dell'area esterna



di pertinenza del fabbricato oggetto di stima, a sinistra per chi guarda l'edificio, è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile con mezzi agricoli a favore del terreno di proprietà degli esecutati identificato al catasto dei terreni con la particella xxxxx del foglio xxxxx

(vedi allegato H)

Si fa presente inoltre che l'area compresa tra il fabbricato in esame e quello rappresentato dalla particella xxxxx del foglio xxxxx (di proprietà di xxxxx), sulla quale è stato realizzato un percorso a gradini pavimentato in cotto, è utilizzata per accedere al lato retrostante dei due fabbricati.

Ai fini valutativi è stata considerata la superficie commerciale, calcolata, per quanto possibile, con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

In relazione alle superfici si precisa che:

-la superficie netta è definita come la superficie misurata al netto delle murature perimetrali interne ed esterne e delle tramezzature interne.

-la superficie totale netta è data dalla somma della superficie netta dell'unità immobiliare e della superfici nette delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio.

-la superficie lorda è definita come la superficie misurata al lordo delle murature perimetrali esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune (vano scale, vano ascensore, androne, ...) e/o con altra



proprietà.

-la superficie totale lorda è data dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e dalla superficie lorda delle pertinenze, moltiplicata per il relativo coefficiente di ragguaglio.

-il coefficiente di ragguaglio omogeneizza la superficie (netta o lorda) delle pertinenze a quella dell'unità immobiliare principale.

Superficie commerciale.

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:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

- di ornamento (terrazze, balconi, patie giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti scoperti, box, ecc.);

- verande/pertici/tettoie.

Misurazione.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) 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.

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



Eventuali muri in comune 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 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare.

-per i balconi, le terrazze e simili la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se quest'ultima è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) 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 mla 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 precisato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:



Superficie scoperta a giardino e similari.

La superficie dei parchi, giardini e simili:

1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida 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)

Balconi, terrazzi e similari

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

a) 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 metri quadrati 25;

-nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

b) 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 metri quadrati 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate), ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel DPR n. 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 quello principale;

-25% della superficie qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio 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.

Nel caso in esame si hanno le superficie lorde come in appresso indicate.

La superficie lorda del piano seminterrato è così ripartita: mq. 80,00 (pranzo-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni e scala), mq. 36,00 (cantina-taverna e cantina), mq. 5,00 (forno), mq. 21,00 (vano tecnico e sottoscala).

La superficie lorda dei locali al piano terra è mq. 93,00, quella del portico è mq. 18,00.

La superficie lorda dei locali al piano primo è mq. 53,00, quella del terrazzo è mq. 15,00.

Le superfici sono arrotondate all'unità e sono state calcolate nelle piante in scala 1:100 allegate al progetto di variante; nel posto sono



state prese alcune misurazioni di controllo.

I locali al piano terra hanno altezza utile interna di ml. 2,70; quelli al piano primo altezza massima ml. 3,20 e minima ml. 2,40; quelli al piano seminterrato hanno altezze variabili (ml. 2,70 il vano principale destinato a pranzo-soggiorno-cucina, ml. 2,40 i restanti locali, ml. 2,28 il vano tecnico, ml. 1,70 il sottoscala)

La superficie catastale della particella 231 (area coperta dal fabbricato e area scoperta) è mq. 3.458, censita al catasto dei terreni come ente urbano.

La superficie catastale dell'area scoperta di pertinenza è mq. 3.339,00 circa.

L'immobile confina con xxxxx, salvo altri.

L'immobile è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Civitella In Val Di Chiana nel foglio xxxxx, particella xxxxx, Via di xxxxx n° xxxxx, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 11,5, superficie catastale totale mq. 312, totale escluse aree scoperte mq. 245, rendita euro 801,80. Intestazione: xxxxx.

L'accesso all'immobile, sia pedonale sia carrabile, avviene dalla strada pubblica attraverso l'area scoperta della particella xxxxx del foglio xxxxx, di pertinenza del fabbricato e di proprietà degli esecutati.

Nel titolo di provenienza non è riportata la titolarità dei debitori di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

Paragrafo B: Immobile n° 2 (Appartamento)

L'immobile è ubicato in Comune di Civitella In Val di Chiana (AR), Località xxxxx, Via di xxxxx n° xxxxx (interno e scala assenti).



	<p>Trattasi di appartamento di civile abitazione su due livelli, facente parte di un fabbricato contiguo ad altri, composto da cucina, bagno e cantina al piano terra, da soggiorno, due camere e ripostiglio al piano primo.</p> <p>I due livelli non sono collegati internamente tra di loro in quanto alla cucina e alla cantina al piano terra si accede direttamente dall'esterno, mentre al piano primo si accede tramite scala esterna. (vedi allegato E)</p> <p>Caratteristiche distributive: la configurazione planimetria dell'unità immobiliare è irrazionale per quanto detto in precedenza; considerato poi che i vani al piano primo sono di passo si può affermare che l'utilizzazione dell'appartamento è fortemente penalizzata, come la sua appetibilità commerciale.</p> <p>Caratteristiche strutturali: struttura portante verticale in muratura mista, solai del piano terra in profilati metallici e voltine in laterizio e in legno, solaio del piano primo in legno e in laterocemento.</p> <p>Caratteristiche interne: pareti e soffitti rifiniti con intonaco al civile a soprastante tinteggiatura; pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, infissi in legno.</p> <p>Caratteristiche esterne: facciate in pietra a vista; infissi in legno con vetri doppi; gronde in mensole di legno e in laterizio.</p> <p>L'unità abitativa è completa di impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario indipendenti e di impianto di riscaldamento alimentato con stufa a legna attualmente a comune con altra porzione di fabbricato di abitazione occupato dalla Signora xxxxx; le due distinte proprietà sono comunicanti tramite l'apertura esistente sul muro comune di confine al</p>	
--	---	--



piano primo.

Per le fognature, considerato che la porzione di fabbricato pignorata è di antica costruzione e che presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitella in Val Di Chiana non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia avente per oggetto la porzione di edificio stessa, non è possibile conoscere il percorso interrato e le caratteristiche.

Relativamente all'allacciamento alle reti pubbliche si ripete quanto detto per l'immobile n° 1.

Stato di manutenzione: in relazione all'ormai datata epoca di realizzazione, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopraluogo, l'immobile è in normale stato di conservazione e manutenzione.

Il calcolo della superficie commerciale e la misurazione sono state determinate ai sensi del DPR n. 138/98.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è così distinta: parte residenziale mq. 128,00, cantina mq. 17,00.

Le superfici sono arrotondate all'unità e sono state calcolate sulla planimetria catastale; nel posto, durante il sopraluogo, sono state prese alcune misurazioni di controllo.

Altezze utili interne: cucina ml. 2,70, bagno ml. 2,20, cantina ml. 2,35, camere ml. 2,54, soggiorno ml. 2,50.

La porzione immobiliare confina con corte comune, xxxxx, salvo altri.

L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Civitella In Val Di Chiana nel foglio xxxxx particella xxxxx, Via di xxxxx n° xxxxx, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 8,



superficie catastale totale mq. 133, totale escluse aree scoperte mq.

131, rendita euro 386,31. Intestazione: xxxxx.

L'accesso all'unità immobiliare, sia pedonale sia carrabile, avviene attraverso la particella xxxxx del foglio xxxxx, censita al catasto dei terreni come corte comune ai numeri xxxxx del foglio xxxxx e pertanto corte comune anche alla particella xxxxx che identifica l'unità immobiliare in esame in quanto quest'ultima deriva per soppressione della originaria particella xxxxx, come risulta dalla documentazione storica catastale.

Il debitore ha pertanto diritti sulla corte anzidetta perché comune anche al bene pignorato; la particella xxxxx non risulta menzionata nei titoli di provenienza e nell'atto di pignoramento.

Ai fini catastali si precisa che, a parere del sottoscritto, la consistenza di vani 8 riportata nella visura è imprecisa in quanto si può indicare più correttamente in vani 6,5.

(vedi allegato E)

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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

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

-se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo



caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta

Si può affermare che esiste la conformità tra la descrizione attuale dei due beni immobili pignorati e quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n° 9). Proceda, salvo segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non correttamente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Risposta

I due immobili in esame risultano correttamente accatastati all'Ufficio Provinciale del Territorio di Arezzo; la visura del catasto dei fabbricati dell'immobile n° 2 riporta però una consistenza a parere del sottoscritto non precisa.

La correzione della consistenza può essere richiesta all'Ufficio Provinciale del Territorio di Arezzo presentando da parte del proprietario o meglio da tecnico delegato dallo stesso apposita istanza di correzione.

Per l'Immobile n° 1 (fabbricato di civile abitazione con terreno annesso) l'accatastamento è conforme allo stato di fatto.

Quesito n° 10). Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Risposta



L'utilizzazione prevista è di tipo residenziale.

Nel Piano Strutturale (Tavola C4.2) i due immobili sono ricompresi in zona "Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici" e l'intero agglomerato di xxxxx con ampia area circostante è all'interno di "Aree di tutela paesistica degli aggregati non di valore" (art. 13 PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico il terreno facente parte della particella xxxxx del foglio xxxxx è ricompreso: una parte in zona LOTTO Lotto edificabile, una parte in zona PA Ambito sottoposti a Piano attuativo (Ambiti sottoposti alla disciplina del Piano attuativo n° xxxxx), una parte in zona TUT A2 Tutela A – Radure (Ambito del livello A di tutela assoluta, radure).

Ai sensi del Piano Operativo il terreno facente parte della particella xxxxx è ricompreso: una parte in zona R4 INSEDIAMENTI RURALI, una parte in zona V3 AREE PERIURBANE DI TRANSIZIONE (le parti del territorio comprese nel sottosistema V3 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare).

Alla presente relazione si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n. xxxxx rilasciato dal Comune di Civitella In Val Di Chiana in data xxxxx relativo al terreno soprodetto.

Il Piano attuativo n. xxxxx è quello relativo alla costruzione del fabbricato che insiste oggi sulla particella xxxxx del foglio xxxxx.

Con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), carta dei Vincoli sovraordinati, Tav. H-11, l'intero nucleo di xxxxx risulta all'interno di "Area boscata (DPR 616/77 art. 82 comma



5° lett. b).

Gli immobili in esame non risultano compresi in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla ex legge 1497/39.

(vedi allegato F)

Quesito n° 11). *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia , l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

Risposta

Immobile n. 1 (fabbricato di civile abitazione con terreno annesso destinato ad attività di bed & breacfast - foglio xxxxx particella xxxxx)

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Civitella In Val Di Chiana il fabbricato risulta ristrutturato in virtù del permesso di costruire n. xxxxx del xxxxx e successiva variante n.



xxxxx del xxxxx rilasciati a xxxxx.

In fase di sopraluogo il sottoscritto tecnico ha effettuato alcune misurazioni di controllo (due lati dell'edificio e alcune altezze dei prospetti) che sono risultate leggermente superiori a quelle previste nel progetto di variante ma che comunque rientrano nelle tolleranze fino al 2% (due per cento) dall'art. 34, comma 2-ter, del T.U. n° 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono state anche controllate le altezze utili di alcuni vani che sono risultate corrispondenti a quelle di progetto.

Nel complesso però al momento del sopraluogo l'edificio non risulta pienamente conforme ai titoli abilitativi edilizi sopradetti.

La difformità consiste nella realizzazione di un vano volume tecnico parzialmente interrato costruito in aderenza all'abitazione. Il piccolo locale ha la superficie di mq. 12 circa e il volume di mc. 30 circa. Per tale volume è stata presentata dal comproprietario xxxxx al Comune, ai sensi del DPR n° 380/2001 e della Legge Regione Toscana n. 1//2005 la richiesta di accertamento di conformità in data xxxxx (PE xxxxx – fascicolo xxxxx). Il Comune, con lettera del xxxxx prot. n. xxxxx ha comunicato al richiedente il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in data xxxxx e ha richiesto all'interessato la documentazione necessaria per la definizione della pratica e per il rilascio del provvedimento conclusivo che, alla data di accesso agli atti del sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica, non è stata ancora presentata.

Per la definizione della pratica con il rilascio del provvedimento



conclusivo si prevedono i costi seguenti:

- sanzione euro 516,00 (ovvero quella minima prevista dall'art. 140 della L.R. n. 01/2005 all'epoca della determinazione nel 2014 che, ad oggi la stessa dovrebbe essere rivalutata rispetto a quanto previsto dall'art. 209 della L.R. n. 65/2014 ovvero euro 1.000,00;
- diritti di segreteria euro 80,00;
- idoneità statica euro 1.500,00 circa;
- spese tecniche per integrazione pratica sanatoria al Comune completa dei relativi elaborati tecnici euro 1.000,00 circa;
- certificato di agibilità euro 300,00 circa;
- marca da bollo per certificato di agibilità euro 16,00.

Costo complessivo euro 3.896,00 circa che si arrotonda a euro 3.900,00.

Si precisa che il volume tecnico in oggetto è già riportato nella mappa del catasto dei terreni e nella planimetria di accatastamento.

In data xxxxx è stata presentata al Comune la segnalazione di ultimazione dei lavori avvenuta il xxxxx da xxxxx e imprese esecutrici.

In data xxxxx protocollo n° xxxxx è stata presentata all'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio la denuncia di variazione al catasto dei fabbricati; nella planimetria di accampionamento è graficamente rappresentato anche il volume tecnico oggetto di sanatoria non ancora definita.

In data xxxxx è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Arezzo il certificato di collaudo statico a firma xxxxx.

In data xxxxx è stata depositato al Comune il certificato di abitabilità e



attestazione di conformità, a firma xxxxx, acquisita con il protocollo n°

xxxxx pratica edilizia xxxxx.

Per la realizzazione della piscina è stata presentata al Comune la Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera (CILA) n° xxxxx in data

xxxxx prot. n° xxxxx

Per la realizzazione del pergolato in legno è stata presentata al Comune la Comunicazione di Edilizia Libera n° xxxxx in data xxxxx

prot. n° xxxxx.

Immobile n. 2 (Appartamento – foglio 41 particella 22 subalterno 1).

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune interessato non sono state rintracciate pratiche edilizie relative alla porzione immobiliare in oggetto; pertanto non è possibile dichiarare la conformità o meno dell'unità abitativa a autorizzazioni o concessioni amministrative.

Non risulta sia stata rilasciata la dichiarazione di agibilità.

In fase di sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato alcune misurazioni di controllo all'interno dell'appartamento che sono risultate corrispondenti a quelle rilevabili dalla planimetria di accatastamento dell'unità immobiliare.

(vedi allegato B)

Quesito n° 12). Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data di notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario)



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

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



Risposta

Immobile n° 1 (fabbricato di civile abitazione con terreno annesso utilizzato per attività di Bed & Breakfast).

Al momento del sopraluogo risultava occupato dai proprietari xxxxx e dalla di loro figlia xxxxx la quale, titolare di partita IVA, svolge nell'edificio l'attività di Bed & Breakfast; l'immobile era occupato da mobili e suppellettili di varia natura. Alla data di notifica dell'atto di pignoramento l'immobile era occupato dagli stessi soggetti sopradetti e utilizzato per la medesima attività.

Si allegano alla presente relazione i certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia di xxxxx.

Per i motivi in dettaglio specificati nella risposta al successivo quesito n° 17) della presente relazione, relativi alla situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile, non è stato possibile individuare canoni di locazione di immobili simili a quello in esame da utilizzare come comparabili.

Per la stima del canone pertanto si è fatto riferimento ai valori di locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Dall'OMI - anno 2020 – semestre 2, per il Comune di Civitella In Val Di Chiana, per la xxxxx, si rileva che per le abitazioni civili in stato conservativo normale il valore di locazione a metro quadrato di superficie netta è compreso tra il minimo di 3,1 €/mq x mese e il massimo di 4,2 €/mq. x mese, mentre per le ville e i villini tra il minimo di 4,0 €/mq x mese e il massimo di 5,0 €/mq. x mese,



Per superficie netta si intende quella misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

Nella determinazione del valore del canone di locazione si è tenuto nella debita considerazione quanto riportato in dettaglio nella risposta al successivo quesito n° 17) relativo alla stima degli immobili.

Dopo quanto sopra affermato si determina il valore del canone di locazione delle due distinte porzioni come segue

Calcolo della superficie totale netta omogeneizzata

Piano e/o destinazione d'uso	Superficie netta mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie netta omogeneizzata mq.
Piani seminterrato, terra e primo (vani abitabili)	172,00	1,00	172,00
Piano seminterrato (cantina-taverna, cantina)	30,00	0,50	15,00
Piano seminterrato (vano tecnico e sottoscala)	18,00	0,40	7,20
Piano terra	17,35	0,30	5,20



(portico)			
Piano primo	15,00	0,30	4,50
(terrazzo)			
Piano terra	3.339,00	0.008	26,71
(area scoperta)			
Totale			230,61

Si ritiene equo assegnare il valore di locazione di 4,0 €/mq. di superficie netta omogeneizzata x mese.

Valore del canone di locazione annuale

$(4,0 \times 230,61 \times 12) =$ euro 11.069,28 arrotondato a euro 11.070,00

Valore dell'indennità di occupazione pari alla metà del canone di locazione:

$(11.070,00 / 2) =$ euro 5.535,00.

Immobile n° 2 (appartamento).

Al momento del sopraluogo i locali al piano terra dell'appartamento (cucina, bagno e cantina) risultavano occupati dal proprietario xxxxx e dal coniuge xxxxx; i locali al piano primo (soggiorno, ripostiglio e due camere), risultavano invece occupati dalla Signora xxxxxx e famiglia; tale situazione sussisteva anche alla data di notifica dell'atto di pignoramento.

La Signora xxxxx è cognata di xxxxx in quanto vedova di un defunto fratello del primo.

Al momento del sopraluogo l'immobile era occupato da mobili e suppellettili di varia natura.



Una delle camere al piano primo dell'appartamento in esame comunica, tramite porta esistente nel muro comune, con la confinante porzione di fabbricato occupato dalla Signora xxxxx.

Per dichiarazione del Sig. xxxxx resa al sottoscritto CTU al momento del sopraluogo, l'occupazione dei locali al piano primo dell'appartamento da parte della Sig.ra xxxxx e famiglia è avvenuta senza titolo, dati i vincoli di parentela esistente tra gli interessati. Non è stato stipulato pertanto tra gli stessi né contratto scritto di locazione, né di comodato né di altro tipo.

La determinazione del valore del canone di locazione dell'immobile, data la situazione esistente, comporta notevoli difficoltà, che si aggiungono a quelle già illustrate per l'immobile n° 1.

Nel caso in esame si tratta di determinare il valore del canone di locazione di due distinte porzioni della medesima unità immobiliare: quella al piano terra la cui utilizzazione è limitata tra l'altro dall'assenza della zona notte, quella al piano primo la cui utilizzazione a residenza, per mancanza del servizio sanitario, non può essere utilizzata a se stante, ma in combinazione con altri locali di altra proprietà dotati di tale servizio, come in effetti avviene adesso.

Dopo quanto sopra affermato si determina il valore del canone di locazione delle due distinte porzioni come segue.

Porzione immobiliare al piano terra.

Calcolo della superficie netta omogeneizzata

Piano e/o destinazione	Superficie netta mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie netta omogeneizzata
------------------------	----------------------	---------------------------	--------------------------------



d'uso			mq.
Piano terra (vani abitabili)	37,00	1,00	37,00
Piano terra (cantina)	12,50	0,25	3,12
Totale			40,12

Si ritiene equo assegnare il valore di locazione di 1,5 €/mq. di superficie netta omogeneizzata x mese.

Valore del canone di locazione annuale:

$(1,50 \times 40,12 \times 12) = \text{euro } 722,16$ arrotondato a euro 722,00

Valore dell'indennità di occupazione pari alla metà del canone di locazione:

$(722,00 / 2) = \text{euro } 361,00$

Porzione immobiliare al piano primo.

Calcolo della superficie netta omogeneizzata

Piano e/o destinazione d'uso	Superficie netta mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie netta omogeneizzata mq.
Piano primo (vani abitabili)	69,00	1,00	69,00
Totale superficie			69,00

Si ritiene equo assegnare il valore di locazione di 2,0 €/mq. di superficie netta omogeneizzata x mese.



Valore del canone di locazione annuale:

$(2,0 \times 69,00 \times 12) = \text{euro } 1.656,00$

Valore dell'indennità di occupazione pari alla metà del canone di locazione:

$(1.656,00 / 2) = \text{euro } 828,00$

(vedi allegato G)

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 sia 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;*

Si allega l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati rilasciato dal Comune di xxxxx in data xxxxx che contiene la seguente annotazione: con dichiarazione a cui all'atto controscritto, resa ai sensi dell'art. 162, secondo comma del C.C., gli sposi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali (annotazione resa in data xxxxx).

(vedi allegato G)

Quesito n° 14). *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato*



trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Risposta

La situazione sopra descritta non è pertinente al caso in esame.

Quesito n° 15). *Precisi le **caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico** specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

Risposta

Immobile n° 1 (fabbricato di civile abitazione con terreno annesso destinato ad attività di Bed & Breakfast).

L'impianto elettrico è stato realizzato conformemente alla normativa vigente all'epoca come risulta dalla dichiarazione dell'impiantista depositata in Comune; ad oggi la normativa sostanzialmente non è stata modificata.

L'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni incassate sulle pareti e/o a pavimento. La rete principale di distribuzione dell'acqua fredda è collegata al pozzo privato ubicato su altro terreno di proprietà xxxxx (particella xxxxx del foglio xxxxx).

L'impianto termico è stato realizzato con tubazioni in multistrato con caldaia alimentata con GPL allacciata al serbatoio ubicato su altro terreno di proprietà xxxxx (particella xxxxx del foglio xxxxx).

La fognatura è privata ed è stata realizzata nell'area scoperta annessa all'edificio. Le acque nere sono raccolte nei pozzetti, trattate nei due depuratori (uno ubicato nel terreno antistante il fabbricato, l'altro nel lato retrastante) ed inviate alla vasca di decantazione posta a valle e a debita distanza dalla costruzione. Le acque bionde, raccolte nei



pozzetti, sono smaltite tramite invio alla vasca di decantazione. Le acque pluviali sono raccolte in pozzetti ubicati perimetralmente all'edificio e smaltite mediante invio alla cunetta di scolo posta a valle del fabbricato.

Gli impianti non sono allacciati alle reti pubbliche in quanto le stesse non sono presenti nel nucleo abitato di xxxxx

Al deposito del certificato di abitabilità sono allegate le seguenti dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rilasciate dalle imprese esecutrici ai sensi del D.M. 22/01/2008, n° 37:

-dichiarazione del xxxxx, relativa all'impianto termico a firma di xxxxx titolare dell'impresa omonima con sede in xxxxx Via xxxxx n° xxxxx

-dichiarazione del xxxxx, relativa all'impianto elettrico, a firma di xxxxx titolare dell'impresa omonima con sede in xxxxx Località xxxxx.

Poiché il DM n° 37/2008 sopracitato non è stato oggetto fino ad oggi di modifiche sostanziali è ragionevole affermare che gli impianti sono rispondenti, nel complesso, alla normativa vigente in materia.

Immobile n° 2 (Appartamento)

Per gli impianti elettrico ed idrico si ripete quanto detto per l'immobile n° 1.

L'impianto termico è costituito da caldaia a legna ubicata al piano terra della porzione di fabbricato, rete di distribuzione e radiatori. L'impianto è comune con quello dell'altra porzione di fabbricato di proprietà di xxxxx

Gli impianti, ad eccezione di quello elettrico, non sono allacciati alle reti pubbliche perché le stesse sono inesistenti nell'abitato di xxxxx.



Non sono state rintracciate, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitella In Val Di Chiana, dichiarazioni relative agli impianti; né si conosce la data di esecuzione degli stessi. Ne consegue che non è possibile specificare la loro rispondenza alla vigente normativa.

(vedi allegati B – H)

Quesito n° 16). *Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (abitazione con garage e soffitta; villetta, ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono determinare anche una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la formazione di lotti interclusi** e redigendo apposita **planimetria esplicativa**. Qualora abbia effettuato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico e termico risultino o meno in comune con gli altri lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie alla loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: appartamento ubicato in....., censito, con terreno ubicato incensito..... ecc.);*

Risposta

I beni pignorati possono essere venduti in due distinti lotti, così formati.

Lotto n° 1 (Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso



destinato ad attività di Bed & Breakfast)

Fabbricato di civile abitazione, con terreno annesso, ubicato in Comune di Civitella In Val di Chiana (AR), Località xxxxx, Via di xxxxx n° xxxxx (interno e scala assenti).

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e in un piano seminterrato.

I tre piani sono collegati da scala interna.

Il piano seminterrato è composto da pranzo-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, cantina-taverna, cantina, vano tecnico, sottoscala, e forno; il piano terra da ingresso-disimpegno, tre camere, tre bagni (uno a servizio per ciascuna camera), ripostiglio e portico; il piano primo da disimpegno, due camere, due bagni (uno a servizio per ciascuna camera) e terrazzo.

Caratteristiche distributive: la forma geometrica del fabbricato è rettangolare; la distribuzione planimetrica nel complesso semplice e razionale.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha fondazioni a nastro in cemento armato, struttura portante in cemento armato, tamponatura in pietra a vista all'esterno e blocco in laterizio all'interno con interposto materiale isolante costituito da lastre di mpolistirolo, solai del piano terra in profilati di acciaio e voltine in laterizio, altri solai e copertura in legno, scale in cemento armato, gronde con mensole di legno e pianelle di cotto a file sfalsate. Caratteristiche interne: pareti e soffitti rifiniti con intonaco al civile a soprastante tinteggiatura; pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno con riquadrature.

Caratteristiche esterne: facciate rifinite in pietra a vista ed elementi in



laterizio; infissi in alluminio e vetri doppi, persiane in alluminio, pavimentazioni in pietra e in cotto.

Il fabbricato è completo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è indipendente. L'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto di riscaldamento avviene tramite rete principale collegata ad un pozzo ubicato su terreno (particella xxxxx del foglio xxxxx di proprietà di xxxxx; a detto pozzo è anche collegata la rete di alimentazione di un altro fabbricato di proprietà dello stesso xxxxx. Ne consegue che, di fatto, esistono le relative servitù a favore del fabbricato in esame e a carico della particella xxxxx del foglio xxxxx anzidetta.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento inoltre è alimentata con GPL la cui rete si diparte da un serbatoio interrato ubicato sul terreno di proprietà xxxxx identificato al catasto dei terreni con la particella xxxxx del foglio xxxxx; a detto serbatoio è anche collegata la rete di alimentazione di un altro fabbricato di proprietà dello stesso xxxxx. Ne consegue che, di fatto, esistono le relative servitù a favore dell'immobile in esame e a carico della particella xxxxx del foglio xxxxx anzidetta.

La rete fognante a servizio del fabbricato in oggetto è privata ed è ubicata nell'area esterna di pertinenza dell'edificio. Per la descrizione dettagliata della fognatura si rimanda a quanto riportato nella risposta al quesito nà 15). Detta fognatura, a valle del fabbricato, si collega a quella tramite la quale sono smaltite le acque reflue anche di fabbricati



di altre proprietà dell'abitato di xxxxx. La parte finale della fognatura è ubicata nel terreno censito al catasto dei terreni nel foglio xxxxx particella xxxxx di proprietà degli esecutati, pertanto esistono le relative servitù a carico della particella xxxxx e a favore della particella xxxxx del medesimo foglio (immobile pignorato).

(vedi allegato H)

Ad eccezione dell'impianto elettrico gli altri impianti non sono allacciati alle reti pubbliche in quanto l'abitato di xxxxx ne è privo.

Sull'area di pertinenza, poco distante dall'edificio, è presente una piscina fuori terra, di forma rettangolare con dimensioni in pianta di ml. 7,30 x 3,60 circa ed altezza di ml. 1,30 circa.

Nella medesima area, sempre nelle vicinanze del fabbricato, è presente anche un pergolato in legno, della superficie di circa mq. 32, con altezza variabile da ml. 2,00 a ml. 2,25.

Le parti strutturali e le opere di finitura dell'edificio sono state realizzate con tecniche di costruzione e materiali tradizionali tipici del luogo di buona qualità, con cura dei particolari, nel rispetto del contesto ambientale nel quale è ubicato l'immobile.

Le caratteristiche sopradette e la buona sistemazione dell'area circostante il fabbricato conferiscono all'immobile un aspetto gradevole e apprezzabile.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile, anche in relazione all'epoca di realizzazione, è ottimo.

Con accesso dalla strada pubblica di xxxxx una parte dell'area esterna di pertinenza del fabbricato oggetto di stima, a sinistra per chi guarda



l'edificio, è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile con mezzi agricoli a favore del terreno di proprietà degli esecutati identificato al catasto dei terreni con la particella xxxxx del foglio xxxxx.

(vedi allegato H)

Si fa presente inoltre che l'area compresa tra il fabbricato in esame e quello rappresentato dalla particella xxxxx del foglio xxxxx (di proprietà di xxxxx), sulla quale è stato realizzato un percorso a gradini pavimentato in cotto, è utilizzata per accedere al lato retrostante dei due fabbricati.

La superficie lorda del piano seminterrato è così ripartita: mq. 80,00 (pranzo-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni e scala), mq. 36,00 (cantina-taverna e cantina), mq. 5,00 (forno), mq. 21,00 (vano tecnico e sottoscala).

La superficie lorda dei locali al piano terra è mq. 93,00, quella del portico è mq. 18,00.

La superficie lorda dei locali al piano primo è mq. 53,00, quella del terrazzo è mq. 15,00.

I locali al piano terra hanno altezza utile interna di ml. 2,70; quelli al piano primo altezza massima ml. 3,20 e minima ml. 2,40; quelli al piano seminterrato hanno altezze variabili (ml. 2,70 il vano principale destinato a pranzo-soggiorno-cucina, ml. 2,40 i restanti locali, ml. 2,28 il vano tecnico, ml. 1,70 il sottoscala).

La superficie catastale della particella 231 (area coperta dal fabbricato e area scoperta) è mq. 3.458, censita al catasto dei terreni come ente urbano.



La superficie catastale dell'area scoperta di pertinenza è mq. 3.339,00 circa.

L'immobile confina con xxxxx, salvo altri.

L'immobile è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Civitella In Val Di Chiana nel foglio xxxxx, particella xxxxx, Via di xxxxx n° xxxxx, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 11,5, superficie catastale totale mq. 312, totale escluse aree scoperte mq. 245, rendita euro 801,80. Intestazione: xxxxx.

L'accesso all'immobile, sia pedonale sia carrabile, avviene dalla strada pubblica attraverso l'area scoperta della particella xxxxx del foglio xxxxx, di pertinenza del fabbricato e di proprietà degli esecutati.

Il lotto confina con xxxxx, salvo altri.

Lotto n° 2 : (Appartamento)

Appartamento di civile abitazione ubicato in Comune di Civitella In Val di Chiana (AR), Località xxxxx, Via di xxxxx n° xxxxx (interno e scala assenti).

Trattasi di appartamento di civile abitazione su due livelli, facente parte di un fabbricato contiguo ad altri, composto da cucina, bagno e cantina al piano terra, da soggiorno, due camere e ripostiglio al piano primo.

I due livelli non sono collegati internamente tra di loro in quanto alla cucina e alla cantina al piano terra si accede direttamente dall'esterno, mentre al piano primo si accede tramite scala esterna.

Caratteristiche distributive: la configurazione planimetria dell'unità immobiliare è irrazionale per quanto detto in precedenza; considerato poi che i vani al piano primo sono di passo si può affermare che



l'utilizzazione dell'appartamento è fortemente penalizzata.

Caratteristiche strutturali: struttura portante verticale in muratura mista, solai del piano terra in profilati metallici e voltine in laterizio e in legno, solaio del piano primo in legno e in laterocemento.

Caratteristiche interne: pareti e soffitti rifiniti con intonaco al civile a soprastante tinteggiatura; pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, infissi in legno.

Caratteristiche esterne: facciate in muratura di pietra avista, gronde in mesole di legno, infissi in legno con vetri doppi.

L'unità abitativa è completa di impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario indipendenti e di impianto di riscaldamento alimentato con stufa a legna attualmente a comune con altra porzione di fabbricato di abitazione abitato dalla Signora xxxxx; le due distinte proprietà sono comunicanti tramite l'apertura esistente sul muro comune di confine al piano primo.

Per le fognature, considerato che la porzione di fabbricato pignorata è di antica costruzione e che presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitella in Val Di Chiana non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia avente per oggetto la porzione di edificio stessa, non è possibile conoscere il percorso interrato e le caratteristiche.

Gli impianti, ad eccezione di quello elettrico, non sono allacciati alle reti pubbliche perché le stesse sono inesistenti nell'abitato di xxxxx.

Stato di manutenzione: in relazione all'ormai datata epoca di realizzazione, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopraluogo, l'immobile è in normale stato di conservazione e



manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è così distinta: parte residenziale mq. 128,00, cantina mq. 17,00.

Altezze utili interne: cucina ml. 2,70, bagno ml. 2,20, cantina ml. 2,35, camere ml. 2,54, soggiorno ml. 2,50.

La porzione immobiliare confina con corte comune, xxxxx, salvo altri.

L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Civitella In Val Di Chiana nel foglio xxxxx, particella xxxxx Via di xxxxx n° xxxxx, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 133, totale escluse aree scoperte mq. 131, rendita euro 386,31. Intestazione: xxxxx.

L'accesso all'unità immobiliare, sia pedonale sia carrabile, avviene attraverso la particella xxxxx del foglio xxxxx, censita al catasto dei terreni come corte comune ai numeri xxxxx del foglio xxxxx e pertanto corte comune anche alla particella xxxxx che identifica l'unità immobiliare in esame in quanto quest'ultima deriva per soppressione della originaria particella xxxxx, come risulta dalla documentazione storica catastale.

Ai fini catastali si precisa che, a parere del sottoscritto, la consistenza di vani 8 riportata nella visura è imprecisa in quanto si può indicare più correttamente in vani 6,5.

Per rendere non più comunicante l'appartamento in esame dalla restante proprietà di xxxxx si rende necessaria la chiusura con muratura dell'apertura esistente nel muro comune al piano primo.

Per questo intervento, compresa la presentazione della relativa pratica



in Comune e della denuncia di variazione al catasto dei fabbricati, si indica il costo complessivo di euro 2.500,00 circa.

Per rendere inoltre indipendente l'impianto di riscaldamento dell'appartamento di cui trattasi dalla restante proprietà di xxxxx Si prevede il costo di circa euro 1.500,00.

Quesito n° 17). *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

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

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



*valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 o alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Risposta

Valore di mercato.

Si evidenzia che secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi

Non è stato utilizzato, come era nelle intenzioni, il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) in quanto non è stato possibile individuare dei "comparabili" (beni simili a quelli in esame) oggetto di atti notarili di compravendita recenti.

La ricerca degli atti relativa ai "comparabili" è stata impostata



prendendo a riferimento il medesimo foglio di mappa in cui ricadono gli immobili oggetto di stima e quello adiacente n° 40, considerando come potenziali comparabili di riferimento abitazioni in categorie A/2 (abitazioni di tipo civile) e A/4 (abitazioni di tipo popolare).

L'esito della ricerca è stato negativo in quanto non sono state individuate compravendite recenti nel periodo temporale di due anni preso a riferimento.

Anche le indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari del settore e gli annunci di vendita reperibili su internet riguardanti immobili simili a quelli oggetto di stima nella zona interessata hanno dato esito negativo.

Per la stima pertanto si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Dall'OMI - anno 2020 – semestre 2, per il Comune di Civitella In Val Di Chiana, per la xxxxx, si rileva che le abitazioni civile in stato conservativo normale il valore di mercato a metro quadrato di superficie lorda è compreso tra il minimo di 850 €/mq e il massimo di 1.150 €/mq.; per le ville ed i villini tra il minimo di 1.150,00 €/mq. e il massimo di 1.500,00 €/mq.

Per la stima è stata tenuta in particolare nella debita considerazione che gli immobili oggetto di stima sono ricompresi all'interno di un piccolo aggregato abitativo in zona a prevelente destinazione agricola, in zona collinare, raggiungibile tramite strada comunale secondaria, a circa 3 chilometri da Civitella In Val Di Chiana, commercialmente poco appetibile rispetto ad altre zone del territorio comunale.



Relativamente all'immobile n° 1 però è giusto evidenziare e tenere conto che lo stesso, in tempi recenti, è stato oggetto di un intervento edilizio di totale ristrutturazione che ha interessato le strutture portanti, le finiture e gli impianti; in pratica l'edificio è stato ricostruito a nuovo con destinazione residenziale ma anche razionalmente predisposto per lo svolgimento dell'attività di Bed and Breakfast sia negli spazi interni sia in quelli esterni.

Inoltre l'immobile, per le caratteristiche specifiche, già classificato in categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile civile) potrebbe appartenere alla categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) considerato che trattasi di fabbricato monofamiliare isolato, dotato di accessori e ampio resede di pertinenza esclusiva, con camere ciascuna dotata di servizio sanitario, con finiture realizzate con materiali di buona qualità superiori allo standard.

Inoltre, causa Covid-19, già adesso è ragionevole considerare che questa tipologia di fabbricati (ubicati in zona di campagna relativamente vicina al centro principale, monofamiliari, con ampio resede pertinenziale) saranno più ricercati di prima nel mercato immobiliare.

L'immobile n° 2 invece, se collocato nel mercato immobiliare, risulta fortemente penalizzato in quanto i due livelli non sono direttamente comunicanti dall'interno.

Per quanto sopradetto i valore di mercato unitari individuati per la stima sono i seguenti:

-per l'immobile n° 1 (fabbricato di abitazione con terreno) 1.500,00



€/mq. di superficie commerciale

-per l'immobile n° 2 (appartamento) euro 500,00/mq. di superficie commerciale.

Sono poi stati utilizzati dei coefficienti di ragguglio (o omogeneizzazione) al fine di equiparare le superfici accessorie e/o pertinenziali a quella della porzione immobiliare principale.

Il valore unitario al metro quadrato è stato determinato sulla base di quelli riportati dall'OMI opportunamente rapportati dal sottoscritto CTU alle stuzazioni esistenti e alle caratteristiche nelle quali si trovano gli immobili oggetto di stima.

STIMA

Immobile n° 1 – (fabbricato di abitazione con terreno annesso destinato ad attività di Bed & Breakfast)

Come già detto per l'immobile in oggetto è stato individuato un valore unitario di 1.500,00 €/mq. di superficie lorda.

Tale parametro economico verrà moltiplicato per la superficie commerciale:

Piano e/o destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale mq.
Piano semint. (zona abitabile compresa scala)	80,00	1,00	80,00
Piano semint. (cantina-taverna,	31,00	0,50	15,50



cantina e forno			
Piano semint. (vano tecnico e sottoscala)	21,00	0,40	8,40
Piano semint. (forno)	5,00	0,10	0,50
Piano terra (zona abitabile)	93,00	1,00	93,00
Piano terra (portico)	18,00	0,30	5,40
Piano primo (zona abitabile)	53,00	1,00	53,00
Piano primo (terrazzo)	15,00	0,30	4,50
Piano terra (area scoperta)	3.339,00	0,008	26,71
Totale			287,01

Valutazione dell'immobile:

mq. 287,01 x 1.500,00 €/mq. = euro 430.515,00

Al valore sopradetto devono essere decurtati i costi per il completamento della sanatoria del vano tecnico parzialmente interrato che ammontano a euro 3.900,00 circa come già calcolati in precedenza nella presente relazione

Valutazione dell'immobile (valore di mercato) al netto del costo



sopradetto:

(430.515,00 – 3.900,00) = euro 426.615,00 che si arrotonda ad euro

427.000,00

Valore a base d'asta = valore di mercato – 15% = (427.000,00 – 64.050,00) = euro 362.950,00 arrotondato a euro 363.000,00.

Immobile n° 2 – (appartamento)

Come già detto per l'immobile in oggetto è stato individuato un valore unitario di 500,00 €. /mq. di superficie lorda, compresi i diritti sulla corte comune.

Tale parametro economico verrà moltiplicato per la superficie commerciale:

Piano e/o destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale mq.
Piano terra (cucina e bagno)	44,50	1,00	44,50
Piano terra (cantina)	17,10	0,25	4,27
Piano primo	83,50	1,00	83,85
Totale			132,62

Valutazione dell'immobile:

mq. 132,62 x 500,00 €/mq. = euro 66.310,00

Al valore sopradetto devono essere decurtati i costi per rendere l'appartamento indipendente dalla porzione di fabbricato di altra proprietà abitato dalla Signora xxxxx. Il costo complessivo, già



calcolato nella presente relazione, è di euro 4.000,00 circa.

Valutazione dell'immobile (valore di mercato) al netto dei costi

sopradetti:

(66.310,00 – 4.000,00) = euro 62.310,00.

Valore a base d'asta = valore di mercato – 15% = 62.310,00 – 9.346,50 = euro 52.963,50 che si arrotonda ad euro 53.000,00.

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 caruico di tutti i comproprietari;

-verifiche se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei 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, esprimendocompiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Risposta

Il quesito non è pertinente al caso in esame



Quesito n°19). *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o dell'usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali del valore stimato dell'intero;*

Risposta

Il quesito non è pertinente al caso in esame

Quesito n°20). *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

Risposta

Con riferimento all'immobile n° 1 (fabbricato di abitazione con terreno annesso) il volume tecnico parzialmente interrato per la cui regolarizzazione il Comune aveva espresso parere favorevole nel 2014 potrebbe essere oggi sanato con il costo complessivo di euro 3.900,00 circa come in precedenza calcolato nella presente relazione.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto nominato C.T.U. relativamente all' esecuzione immobiliare in epigrafe, ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringrazia la Signora Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata, rassegna il proprio elaborato peritale completo degli allegati che seguono, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Sansepolcro, 21/05/2021

Il CTU

Geom. Remo Adelmo Gherardi



Elenco allegati.

Allegato A – Documentazione catastale (estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, planimetrie (doc. n. 9);

Allegato B - Copia atti amministrativi comunali (doc. n. 2;

Allegato C - Copia atti di provenienza (doc. n. 7);

Allegato D - Elenco iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni (doc. n. 5;

Allegato E - Documentazione fotografica (doc. n. 13;

Allegato F - Certificato di destinazione urbanistica ed estratti strumenti urbanistici del comunali (doc. n. 5);

Allegato G - Estratto dell'atto di matrimonio, certificati storici di residenza e di stato di famiglia (doc. n. 5);

Allegato H - Planimetria (ubicazione pozzo, serbatoio GPL, schema fognatura (doc. n. 1)

Allegato I – Sintesi descrittive per ciascun lotto (doc. n. 1)

Allegato M – Notula professionale con allegati

