

ILL.MO GIUDICE ES.NI DEL TRIBUNALE DI AREZZO
NELL'ESECUZIONE IMM.RE
N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

Il sottoscritto viene nominato esperto dalla S.V. Ill.ma con incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

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

- 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 di 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 dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa*

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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;*
- 3) predisponga l'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;*
- 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 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;*

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



accerti altresì se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

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

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

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

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

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie d'accesso (pedonale e carroia) all'immobile.*

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, inter-*



no, dati catastali e confini nel caso di terreni) 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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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

10) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, n. 47, 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 ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili



pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 del contratto, 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; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni per 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;*
- 13) alleghi, avendone fatto richiesto presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile 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;*
- 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);*
- 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;*
- 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 dei 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.);

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.

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.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato 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, 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;

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pi-



gnorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;

- verifichi se esso 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;

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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il sottoscritto munito dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatogli, dopo aver consultato le documentazioni in atti e aver provveduto alla sua integrazione, dopo aver preso visione degli immobili nel loro complesso tramite sopralluoghi, aver compiuto i necessari accertamenti ed aver assunto le informazioni relative ai quesiti posti, è in grado di riferire quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento di cui ai procedimenti n. 278/2015 e n. 301/2015 costituiscono vari complessi immobiliari che si ritiene conveniente, sin da subito, distinguere in lotti da esaminare singolarmente, pertanto

- LOTTO A - Piena proprietà per complessiva quota dell'intero di compendio costituito da fabbricati per civile abitazione, fabbricati rurali, annessi e terreni agricoli circostanti di superficie complessiva 26,6720 ha, il tutto

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



- sito in **Sansepolcro** frazione **Paradiso**, voc. **Chiuco** nn. **9, 10** e **11**;
- **LOTTO B - Piena proprietà** per quota dell'intero di alloggio per civile abitazione sito in **Sansepolcro** via **della Castellina n. 9**;
 - **LOTTO C - Piena proprietà** per quota di **2/12** di porzione di fabbricato sito in **Sansepolcro** via **XX Settembre** n. **81** costituita da locali di sottoscala e porzioni di chiostrine al piano terra, da locali ad uso cantina al piano seminterrato.

Si procede quindi esaminando singolarmente i lotti come sopra distinti:

LOTTO - A -

Piena proprietà per quota di **1/2** spettante a **XXXXX** e quota di **1/2** spettante a **YYYYY** e quindi per complessiva quota **dell'intero** di compendio costituito da fabbricati per civile abitazione, fabbricati rurali, annessi e terreni agricoli circostanti di superficie complessiva 26,6720 ettari, il tutto sito in **Sansepolcro** frazione **Paradiso**, voc. **Chiuco** nn. **9, 10** e **11**.

I beni sono catastalmente distinti

Catasto Fabbricati - Comune Sansepolcro - Foglio **43**

particella **36** categ **A/4**, cl 1, vani 7,5, fraz. Paradiso n. 11

particella **441** sub **2** categ **D/10**, fraz. Paradiso n. 9

particella **441** sub **3** categ **A/4**, cl 4, vani 9,5, fraz. Paradiso n. 9

Catasto Terreni - Comune Sansepolcro

foglio **31** p.lle **74-82**

foglio **43** p.lle **5-32-33-34-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-**

55-56-77-80-81-82-83-84-85-86-87-88-126-127-128-217-218-219

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



- 1° QUESITO - LOTTO A

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento;
- che non risultano servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dai titoli di trasferimento ad eccezione del diritto di attingimento dall'acquedotto presente nella proprietà in oggetto a favore della proprietà adiacente come stabilito nell'atto di stralcio quota di divisione a rogito notaio Fulvio Fiori rep. 43119 del 29/12/1984 (ALL. A.4).
- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

DISTINZIONE CATASTALE ATTUALE

Catasto Fabbricati Comune di Sansepolcro

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	43	36				A/4	1	7,5 vani	Totale: 210 m ²	Euro 204,52	FRAZIONE PARADISO n. 11 piano: T-1;
2	43	441	2			D/10				Euro 3.594,00	FRAZIONE PARADISO n. 9 piano: T-1-2;
3	43	441	3			A/4	4	9,5 vani	Totale: 199 m ²	Euro 412,13	FRAZIONE PARADISO n. 9 piano: 1;

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



Catasto Terreni Comune di Sansepolcro

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito	
							ha are ca				Dominicale	Agrario
1	31	74		-	BOSCO MISTO	4		00	92		Euro 0,02 L. 37	Euro 0,01 L. 28
2	31	82		-	BOSCO MISTO	3	2	30	00		Euro 5,94 L. 11.500	Euro 3,56 L. 6.900
3	43	5		-	PASCOLO	2		00	12		Euro 0,01 L. 8	Euro 0,01 L. 4
4	43	32		-	BOSCO MISTO	2	1	54	90		Euro 6,40 L. 12.392	Euro 2,40 L. 4.647
5	43	33		-	BOSCO MISTO	3		21	10		Euro 0,54 L. 1.055	Euro 0,33 L. 633
6	43	34		-	SEMIN ARBOR	3		43	90		Euro 15,87 L. 30.730	Euro 7,94 L. 15.365
7	43	37		-	SEMIN ARBOR	3	3	70	70		Euro 134,02 L. 259.490	Euro 67,01 L. 129.745
8	43	38		-	PASCOLO	2		00	96		Euro 0,03 L. 67	Euro 0,01 L. 29
9	43	39		-	PASCOLO ARB	2		06	00		Euro 0,22 L. 420	Euro 0,09 L. 180
10	43	40		-	SEMINAT IVO	4	1	08	40		Euro 11,20 L. 21.680	Euro 8,40 L. 16.260
11	43	41		-	BOSCO MISTO	3		07	80		Euro 0,20 L. 390	Euro 0,12 L. 234
12	43	42		-	BOSCO MISTO	2		12	90		Euro 0,53 L. 1.032	Euro 0,20 L. 387
13	43	43		-	SEMINAT IVO	4		41	90		Euro 4,33 L. 8.380	Euro 3,25 L. 6.285
14	43	44		-	PASC CESPUG	1		68	10		Euro 1,76 L. 3.405	Euro 1,06 L. 2.043
15	43	45		-	SEMINAT IVO	5		77	10		Euro 3,98 L. 7.710	Euro 3,98 L. 7.710
16	43	46		-	BOSCO MISTO	3		32	30		Euro 0,83 L. 1.615	Euro 0,50 L. 969
17	43	47			BOSCO MISTO	3	2	41	40		Euro 6,23 L. 12.070	Euro 3,74 L. 7.242
18	43	48			BOSCO MISTO	2	1	1	10		Euro 4,18 L. 8.088	Euro 1,57 L. 3.033

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



19	43	49	-	PASCOLO	2	1	33	60	Euro 4,83 L. 9.352	Euro 2,07 L. 4.008
20	43	50	-	BOSCO MISTO	2		39	10	Euro 1,62 L. 3.128	Euro 0,61 L. 1.173
21	43	55	-	SEMINAT IVO	5		76	50	Euro 3,95 L. 7.650	Euro 3,95 L. 7.650
22	43	56	-	PASC CESPUG	2		24	10	Euro 0,37 L. 723	Euro 0,25 L. 482
23	43	77	-	BOSCO MISTO	3		33	90	Euro 0,88 L. 1.695	Euro 0,53 L. 1.017
24	43	80	-	ULIVETO	2		23	60	Euro 6,70	Euro 5,48
25	43	81	-	SEMINAT IVO	6		15	60	Euro 0,40 L. 780	Euro 0,40 L. 780
26	43	82	-	BOSCO ALTO	3		06	50	Euro 0,20 L. 390	Euro 0,10 L. 195
27	43	83	-	SEMINAT IVO	3		47	60	Euro 17,21 L. 33.320	Euro 9,83 L. 19.040
28	43	84	-	SEMIN ARBOR	3	2	27	40	Euro 82,21 L. 159.180	Euro 41,10 L. 79.590
29	43	85	-	PASCOLO	2		32	10	Euro 1,16 L. 2.247	Euro 0,50 L. 963
30	43	86	-	SEMINAT IVO	4		79	20	Euro 8,18 L. 15.840	Euro 6,14 L. 11.880
31	43	87	-	BOSCO MISTO	3		15	30	Euro 0,40 L. 765	Euro 0,24 L. 459
32	43	88	-	BOSCO MISTO	3		33	40	Euro 0,86 L. 1.670	Euro 0,52 L. 1.002
33	43	126	-	SEMIN ARBOR	3	1	19	90	Euro 43,35 L. 83.930	Euro 21,67 L. 41.965
34	43	127	-	SEMINAT IVO	4		48	00	Euro 4,96 L. 9.600	Euro 3,72 L. 7.200
35	43	128	-	BOSCO MISTO	2		03	10	Euro 0,13 L. 248	Euro 0,05 L. 93
36	43	217	-	SEMIN ARBOR	3		80	00	Euro 28,92 L. 56.000	Euro 14,46 L. 28.000
37	43	218	-	BOSCO MISTO	3		04	00	Euro 0,10 L. 200	Euro 0,06 L. 120
38	43	219	-	BOSCO MISTO	2	1	04	70	Euro 4,33 L. 8.376	Euro 1,62 L. 3.141

- 2° QUESITO - LOTTO A

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



ed allegare:

- visure e planimetrie catastali (ALL. A.2);
- planimetrie accluse all'ultimo atto amministrativo riscontrato (ALL. A.3);
- copia integrale dei titoli di provenienza dei beni pignorati (ALL. A.4):
 - atto di donazione rogito notaio Fulvio Fiori rep. 21142 del 13/11/1978;
 - atto di stralcio di quota di divisione rogito notaio Fulvio Fiori rep. 43119 del 29/12/1984;
 - atto di donazione rogito notaio Fulvio Fiori rep. 43203 del 04/01/1985 (con riserva di usufrutto per ZZZZZ). In considerazione che la suddetta ZZZZZ è deceduta in data 27/05/1995, è poi avvenuto il consolidamento dell'usufrutto ai beni (ALL. A.5 - certificato di morte ZZZZZ rilasciato dal Comune di Sansepolcro).

- 3° QUESITO - LOTTO A

Il bene in oggetto non risulta gravato da pesi ed oneri ad eccezione del diritto di attingimento dall'acquedotto presente nella proprietà a favore della proprietà adiacente come stabilito nell'atto di stralcio quota di divisione a rogito notaio Fulvio Fiori rep. 43119 del 29/12/1984, Trascritto in Arezzo il 28/01/1985 al n. 853 del Particolare (ALL. A.4).

Per quanto ai vincoli, l'area su cui i beni insistono è "Area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore architettonico-paesistico"; l'area è inoltre soggetta a Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e al Vincolo aree boscate di cui all'art. 142 lett. g del D.Lgs. 42/2004.

Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione



dei pignoramenti, le seguenti:

TRASCRIZIONI

- In data 09/10/2015 n. 13125 R.G. e n. 9687 R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **18/09/2015**, rep. **4622**, a favore di **CCCCC**, contro **YYYYY** e contro **XXXXX**; grava per rispettive quote di **1/2** della **proprietà** sui beni di cui a questo LOTTO **A** e su beni di cui agli altri lotti di perizia.

- In data 22/01/2016 n. 918 R.G. e n. 686 R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **21/10/2015**, rep. **5135**, a favore di **UUUUU** contro **YYYYY**; grava per quota di **1/1** della **proprietà** in regime di comunione legale sui beni di cui a questo LOTTO **A** e su bene di cui al LOTTO **B** di perizia.

ISCRIZIONI

- In data 02.10.2009 n. 16880 R.G. e n. 3178 R. Part.

avente per oggetto **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo per € **2.000.000,00** (c. € 1.000.000,00), a favore di **BBBBB** contro **YYYYY** per quota di **1/2** della piena proprietà e contro **XXXXX** per quota di **1/2** della piena proprietà; grava su parte dei beni di questo LOTTO **A**, distinti C. F. Comune Sansepolcro fg 43 p.lla 36 (abitazione A/2) e C. T. detto Comune fg 31 p.lle 74-82 e fg 43 p.lle 5-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-55-56-77-80-81-82-83-84-85-86-87-88-126-127-128-217-218-219 (terreni).

- In data 17/04/2013 n. 5436 R.G. e n. 604 R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. 3966 del 11/04/2013, per € **70.000,00**

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



(c. € 51.997,06), a favore di **UUUUU** contro **YYYYY** per quota di **1/2** della **proprietà**; grava solo su parte dei beni di questo LOTTO **A** distinti C.F. Comune Sansepolcro C. F. fg 43 p.lla 36 (abitazione A/2) e C. T. detto Comune fg 31 p.lle 74-82 e fg 43 p.lle 5-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-55-56-77-80-81-82-83-84-85-86-87-88-126-127-128-217-218-219 (terreni) e su bene di cui al LOTTO B di perizia.

- In data **15/10/2014** n. **12631** R.G. e n. **1609** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. 3966 del 11/04/2013, per € **70.000,00** (c. € 51.997,06), a favore di **UUUUU** contro **YYYYY**; grava per quota di **1/2** della **proprietà** su tutti i beni di cui a questo LOTTO **A**.

N.B. - la presente nota è in estensione dell'ipoteca iscritta il 17/04/2013 ai nn. 5436/604.

- In data **15.04.2015** n. **4758** R.G. e n. **576** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. 1406 del 17/09/2014, per € **130.000,00** (c. € 122.806,07), a favore di **RRRRR**, contro **YYYYY**; grava per quota di **1/2** della **proprietà** su beni di questo LOTTO **A** e su bene di cui al LOTTO B.

- In data **15.04.2015** n. **4759** R.G. e n. **577** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. 1406 del 17/09/2014, per € **130.000,00** (c. € 104.000,00), a favore di **CCCCC**, contro **XXXXX**; grava per quota di **1/2** della **proprietà** su beni di questo LOTTO **A** e su bene di cui al LOTTO C.

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



- 4° QUESITO - LOTTO A

Sul bene in oggetto non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

- 5° QUESITO - LOTTO A

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sui beni dei debitori pignorati è per la complessiva piena proprietà. I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- 6° QUESITO - LOTTO A

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle specificate in risposta al 3° Quesito, di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità ipoteca volontaria x mutuo	n.1	€	35,00
Annotazione su formalità ipoteca giudiziale (70.000 €)	n. 2	€	888,00
Annotazione su formalità ipoteca giudiziale (130.000 €)	n. 2	€	1.488,00
Annotazione su formalità pignoramento	n. 2	€	588,00
TOTALE			= 2.999,00

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri e limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Per quanto alle regolarizzazioni urbanistico-catastali si rimanda a quanto indicato in risposta ai Quesiti nn. 9 - 10 e 11.

- 7° QUESITO - LOTTO A

DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. A.2 - visure catastali)



Catasto Fabbricati Comune di Sansepolcro

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	
1	43	36				A/4	1	7,5 vani	Tot. 210 m ²	€ 204,52	FRAZIONE PARADISO n. 11 piano: T-1;
2	43	441	2			D/10				€ 3.594,00	FRAZIONE PARADISO n. 9 piano: T-1-2;
3	43	441	3			A/4	4	9,5 vani	Tot. 199 m ²	€ 412,13	FRAZIONE PARADISO n. 9 piano: 1;

Catasto Terreni Comune di Sansepolcro

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito	
							ha are ca				Dominicale	Agrario
1	31	74		-	BOSCO MISTO	4		00	92		Euro 0,02 L. 37	Euro 0,01 L. 28
2	31	82		-	BOSCO MISTO	3	2	30	00		Euro 5,94 L. 11.500	Euro 3,56 L. 6.900
3	43	5		-	PASCOLO	2		00	12		Euro 0,01 L. 8	Euro 0,01 L. 4
4	43	32		-	BOSCO MISTO	2	1	54	90		Euro 6,40 L. 12.392	Euro 2,40 L. 4.647
5	43	33		-	BOSCO MISTO	3		21	10		Euro 0,54 L. 1.055	Euro 0,33 L. 633
6	43	34		-	SEMIN ARBOR	3		43	90		Euro 15,87 L. 30.730	Euro 7,94 L. 15.365
7	43	37		-	SEMIN ARBOR	3	3	70	70		Euro 134,02 L. 259.490	Euro 67,01 L. 129.745
8	43	38		-	PASCOLO	2		00	96		Euro 0,03 L. 67	Euro 0,01 L. 29
9	43	39		-	PASCOLO ARB	2		06	00		Euro 0,22 L. 420	Euro 0,09 L. 180
10	43	40		-	SEMINATIVO	4	1	08	40		Euro 11,20 L. 21.680	Euro 8,40 L. 16.260
11	43	41		-	BOSCO MISTO	3		07	80		Euro 0,20 L. 390	Euro 0,12 L. 234

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



12	43	42	-	BOSCO MISTO	2	12	90	Euro 0,53 L. 1.032	Euro 0,20 L. 387	
13	43	43	-	SEMINATIVO	4	41	90	Euro 4,33 L. 8.380	Euro 3,25 L. 6.285	
14	43	44	-	PASC CESPUG	1	68	10	Euro 1,76 L. 3.405	Euro 1,06 L. 2.043	
15	43	45	-	SEMINATIVO	5	77	10	Euro 3,98 L. 7.710	Euro 3,98 L. 7.710	
16	43	46	-	BOSCO MISTO	3	32	30	Euro 0,83 L. 1.615	Euro 0,50 L. 969	
17	43	47		BOSCO MISTO	3	2	41	40	Euro 6,23 L. 12.070	Euro 3,74 L. 7.242
18	43	48		BOSCO MISTO	2	1	1	10	Euro 4,18 L. 8.088	Euro 1,57 L. 3.033
19	43	49	-	PASCOLO	2	1	33	60	Euro 4,83 L. 9.352	Euro 2,07 L. 4.008
20	43	50	-	BOSCO MISTO	2	39	10	Euro 1,62 L. 3.128	Euro 0,61 L. 1.173	
21	43	55	-	SEMINATIVO	5	76	50	Euro 3,95 L. 7.650	Euro 3,95 L. 7.650	
22	43	56	-	PASC CESPUG	2	24	10	Euro 0,37 L. 723	Euro 0,25 L. 482	
23	43	77	-	BOSCO MISTO	3	33	90	Euro 0,88 L. 1.695	Euro 0,53 L. 1.017	
24	43	80	-	ULIVETO	2	23	60	Euro 6,70	Euro 5,48	
25	43	81	-	SEMINATIVO	6	15	60	Euro 0,40 L. 780	Euro 0,40 L. 780	
26	43	82	-	BOSCO ALTO	3	06	50	Euro 0,20 L. 390	Euro 0,10 L. 195	
27	43	83	-	SEMINATIVO	3	47	60	Euro 17,21 L. 33.320	Euro 9,83 L. 19.040	
28	43	84	-	SEMIN ARBOR	3	2	27	40	Euro 82,21 L. 159.180	Euro 41,10 L. 79.590
29	43	85	-	PASCOLO	2	32	10	Euro 1,16 L. 2.247	Euro 0,50 L. 963	
30	43	86	-	SEMINATIVO	4	79	20	Euro 8,18 L. 15.840	Euro 6,14 L. 11.880	
31	43	87	-	BOSCO MISTO	3	15	30	Euro 0,40 L. 765	Euro 0,24 L. 459	
32	43	88	-	BOSCO MISTO	3	33	40	Euro 0,86 L. 1.670	Euro 0,52 L. 1.002	
33	43	126	-	SEMIN ARBOR	3	1	19	90	Euro 43,35	Euro 21,67

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



											L. 83.930	L. 41.965
34	43	127		-	SEMINATIVO	4		48	00		Euro 4,96 L. 9.600	Euro 3,72 L. 7.200
35	43	128		-	BOSCO MISTO	2		03	10		Euro 0,13 L. 248	Euro 0,05 L. 93
36	43	217		-	SEMIN ARBOR	3		80	00		Euro 28,92 L. 56.000	Euro 14,46 L. 28.000
37	43	218		-	BOSCO MISTO	3		04	00		Euro 0,10 L. 200	Euro 0,06 L. 120
38	43	219		-	BOSCO MISTO	2	1	04	70		Euro 4,33 L. 8.376	Euro 1,62 L. 3.141

Le particelle 441 sub 2 e sub 3 Catasto Fabbricati, risultano costituite il 13/11/2012 con n. 3306.1/2012 in atti dal 13/11/2012, edificate su terreno distinto dalla particella 441 del fg 43 di mq 2.620, in precedenza particella 35. Per le altre unità immobiliari sopra identificate non risultano variazioni dall'impianto meccanografico ad eccezione di: particella **217** derivata per soppressione della part.Illa 112 con frazionamento n. 49.4/1984 in atti dal 01/12/1990; particella **218** derivata per soppressione della part.Illa 114 con frazionamento n. 49.5/1984 in atti dal 01/12/1990; particella **219** derivata per soppressione della part.Illa 115 con frazionamento n. 49.6/1984 in atti dal 01/12/1990.

Intestazione degli immobili sopra indicati:

XXXXX Piena Proprieta' quota di **1/2**

YYYYY Piena Proprieta' quota di **1/2**

DESCRIZIONE DEL BENE

Compendio costituito da fabbricati per civile abitazione, fabbricati rurali, annessi e terreni agricoli circostanti di superficie complessiva 26,6720 ettari, il tutto sito in **Sansepolcro** frazione **Paradiso**, voc. **Chiuco**, nn. **9, 10 e 11**.

La località, collocata nelle colline di Nord-ovest adiacenti all'agglomera-



to di Sansepolcro ad altitudine di circa 620 m s.l.m. , è raggiungibile dalla cittadina percorrendo per circa 2,5 km la strada comunale di Misciano e poi un ultimo tratto, circa 500 m, di strada bianca.

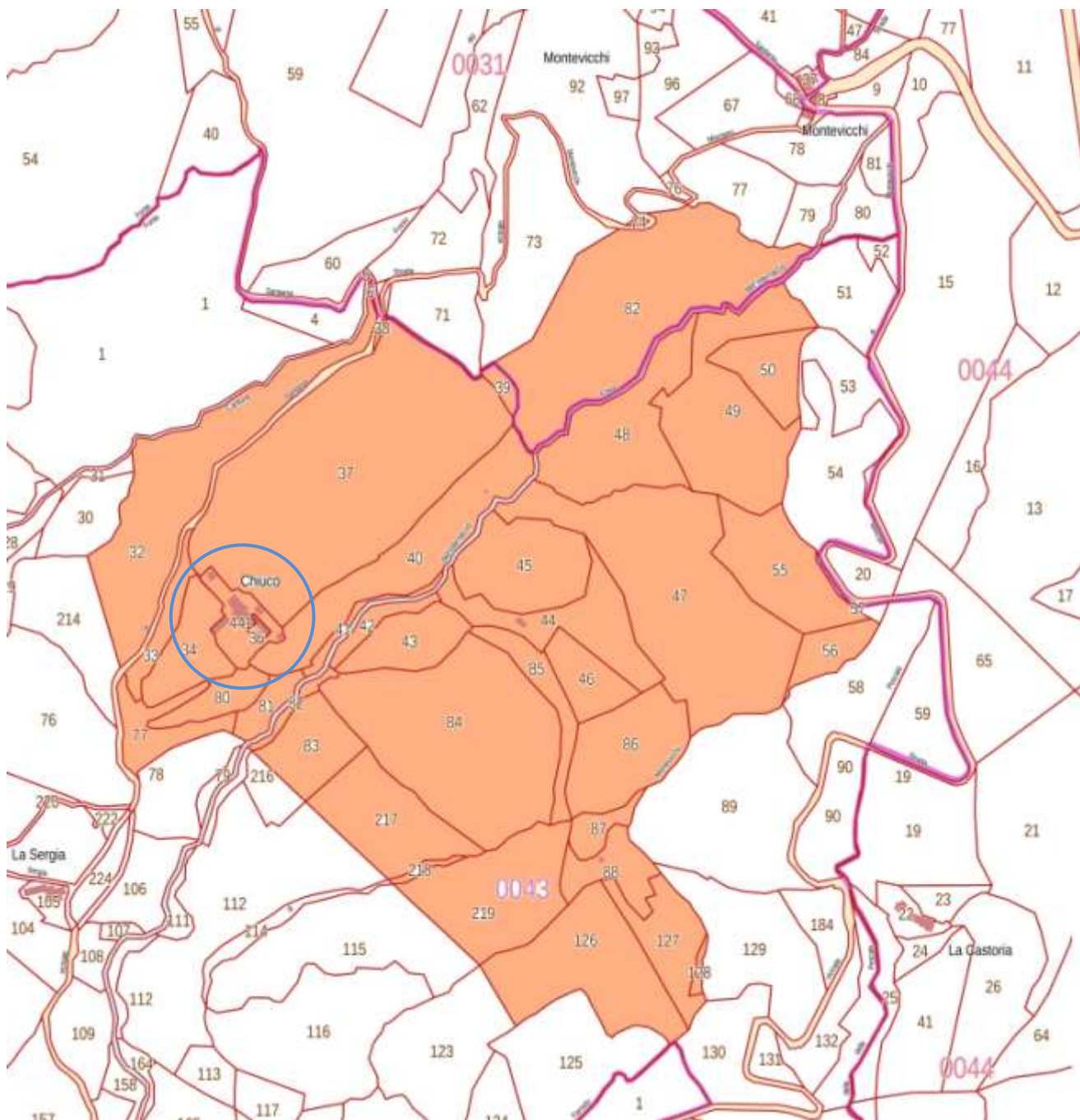
Di seguito si producono planimetrie d'insieme del compendio con evidenziate mediante velatura arancio le particelle oggetto della presente e ancora a seguire ulteriore estratto di planimetria riferita all'agglomerato di fabbricati con apposizione, per ciascun edificio, di una numerazione distintiva a cui, per semplicità, si farà riferimento nel proseguo:



ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione

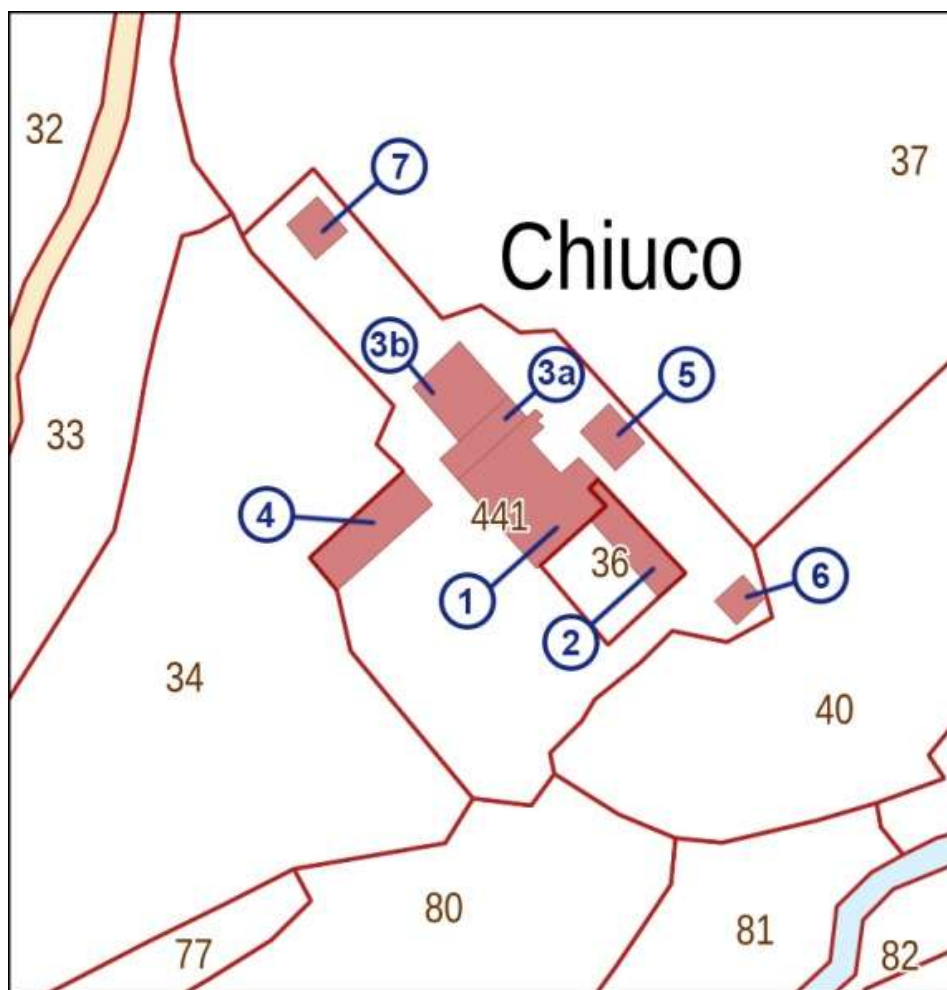




ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione





Il compendio, come detto, è costituito da vari fabbricati di cui il primo, contrassegnato dal numero civico 11 (indicato dal numero **2** nella planimetria distintiva sopra inserita), collocato all'estremo destro guardando i prospetti degli edifici, è una costruzione a pianta rettangolare, di forma stretta e allungata, sviluppata ai piani terra e primo con destinazione residenziale (part.IIa **36** del fg **43**, categ. = A/4 abitazione popolare); a corredo del fabbricato è una porzione di terreno antistante, di superficie catastale 230 mq, adibito a giardino con vialetto di accesso lastricato, piante ornamentali ed



arbusti e delimitato da muretti di recinzione. Adiacente è un altro fabbricato, contrassegnato dal numero civico 9 (numero **1** nella planimetria distintiva), di maggiori dimensioni con pianta rettangolare, sviluppato ai piani terra, primo e secondo. La destinazione è residenziale al piano primo (part.Illa **441** sub **3** del fg **43**, categ. = A/4 abitazione popolare) e per la restante parte (insieme a tutti gli altri fabbricati accessori) di fabbricato rurale (categ. = D/10 fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). Adiacente, ancora più a sinistra, è una vasta tettoia (numero **3a** nella planimetria distintiva) e a seguire una costruzione (numero **3b** nella planimetria distintiva) in origine utilizzata per il ricovero degli animali (stalla e porcilaia), ora utilizzata come rimessa di materiale vario ed attrezzature. Antistante a questa parte del fabbricato, poco distante in posizione perpendicolare, è un ulteriore fabbricato accessorio contrassegnato dal numero civico 10 (distinto con **4** nella planimetria) sviluppato ai piani terra e primo, pure adibito a magazzino. Nel retro del corpo principale è un piccolo annesso adibito a legnaia (numero **5** nella planimetria distintiva) e ancora più a destra dell'agglomerato di edifici, è un fontanile con lavatoio e tettoia di copertura (numero **6** nella planimetria distintiva). In posizione più distante a sinistra dell'agglomerato, quello che in origine era il deposito del letame, è attualmente una rimessa per le macchine agricole (numero **7** nella planimetria distintiva). A corredo dei fabbricati è una porzione di terreno che li comprende tutti (part.Illa 441 di sup. catast. 2.620 mq); l'area è utilizzata a giardino rustico con presenza di altofusti, piante ornamentali ed arbusti. Circostanti, a salire sino al crinale della collina, sono i terreni agricoli destinati principalmente a bosco e seminativo.



Più specificatamente le caratteristiche dei vari beni sono le seguenti:

Fabbricato 1) Unità immobiliare al civico n. 9 - Trattasi del fabbricato colonico originario della proprietà, ex abitazione padronale; si sviluppa con pianta rettangolare ai piani terra, primo e secondo/sottotetto collegati con scale interna.

L'edificio con la tipica distribuzione interna della casa colonica padronale si presenta con caratteristiche architettonicamente di un certo pregio quali l'armonia delle masse e dei volumi non snaturati nel tempo. Le murature portanti hanno struttura mista in pietra e laterizio, i solai sono in legno e laterizio come anche la copertura a quattro falde che presenta sporto di gronda in pietra, la scala interna è in gradini monolitici di pietra; all'esterno l'edificio è intonacato. Il piano terra è costituito a destra da due vasti ambienti separati da un'apertura ad arco, adibiti a soggiorno con camino e pranzo e, nel retro, da una loggia, chiusa con vetrata e portellone, dove è collocato il forno a legna e una cucina. A sinistra ugualmente sono due vasti ambienti separati da arco utilizzati come soggiorno. Retrostante l'ingresso con la scala, sono un disimpegno, un bagno e un ambiente tecnico con la caldaia murale dell'impianto termico e i serbatoi con le pompe dell'impianto idraulico. Il piano primo, che catastalmente è una separata unità immobiliare a destinazione residenziale (part.IIa 441 sub 3, categ. A/4), è costituito da un primo ambiente di soggiorno, dove arriva e riparte la scala di collegamento, caratterizzato da un'ampia finestra ad arco; a destra sono una zona pranzo con camino e poi una cucina e a sinistra una camera da letto. Nel retro un altro soggiorno con camino permette l'accesso ad una camera da letto e nel retro ad un corpo esterno al fabbricato



(soprastante alla loggia con il forno) dove sono un disimpegno, un bagno e un ripostiglio (questa porzione è un'appendice dell'altro fabbricato posto al civico 11). Il piano secondo/sottotetto presenta disposizione degli ambienti e finiture simili a quelle degli altri piani e ha quindi tutte le caratteristiche e predisposizioni per l'uso abitativo, sebbene al momento risulti in gran parte inutilizzato. Il locale di arrivo della scala permette di accedere, a destra e a sinistra, a due ambienti mentre sul retro si collega ad un disimpegno che a sua volta conduce ad ulteriori due ambienti e a due bagni.

La superficie utile complessiva del fabbricato è di 435,50 mq con altezze dei vani di 2,90 m al piano terra, 2,80 m al piano primo e min 2,10/max 3,60 m al sottotetto.

Gli ambienti, intonacati e tinteggiati, presentano pavimentazione in piastrelle di cotto ai piani terra e primo (ad eccezione dell'ingresso a p. terra che è pavimentato con lastre di pietra scanalata) e in listoni di parquet al sottotetto; i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, ugualmente sono realizzati anche i rivestimenti delle cucine; la scala è realizzata con gradini monolitici in pietra. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, corredati di scuretti interni; il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno massello, alcune di vecchia realizzazione altre più nuove. Presenti gli impianti elettrico, idraulico e termico. L'impianto idraulico è approvvigionato da sorgente montana, interna alla proprietà; l'impianto di riscaldamento degli ambienti, a circolazione forzata di acqua calda, è realizzato con caldaia murale a gpl deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed elementi radianti in ghisa (p. terra e primo) e in alluminio (sottotetto); il serbatoio



del gpl, utilizzato anche per l'impianto termico dell'altro edificio adiacente, è collocato nel resede retrostante, a lato della legnaia.

Non si riscontra certificazione di prestazione energetica.

Stato di conservazione e manutenzione: il fabbricato si presenta nel complesso in ottimo stato di conservazione e manutenzione in quanto dopo gli eventi sismici del novembre 2001, che hanno provocato gravi danni all'immobile, sono stati eseguiti negli anni 2007/2009 approfonditi lavori di consolidamento delle strutture portanti con conseguente rinnovo delle finiture; Risultano eseguiti i seguenti interventi: demolizione e rifacimento completo della copertura compresa apposizione di soletta in c.l.s. con rete elettrosaldata, installazione di catene in ferro, sostituzione di architravature delle aperture e risarcitura delle lesioni, realizzazioni di solette in c.l.s. con rete elettrosaldata sui solai, chiusura di aperture a tutto spessore, rifacimenti di pavimenti, intonaci e tinteggiature (la notevole mole di lavori eseguiti è documentata dalla pratica edilizia DIA 2919/2007 e dalla pratica SA70 per richiesta contributi, depositate presso il Comune di Sansepolcro). Poco curata la manutenzione del resede, in mediocre stato (superf. catast. 2.620,00 mq).

Fabbricato 2) Unità immobiliare al civico n. 11 - Realizzata nei primi anni del 1900, la costruzione, con planimetria rettangolare stretta ed allungata, si sviluppa su due piani, terra e primo collegati con scala interna; le muraure portanti hanno struttura mista in pietra e laterizio, i solai sono a voltine con putrelle in acciaio e laterizio a p. terra e piani in latero-cemento al piano primo; la copertura a capanna, per quanto possibile vedere, è a travi di legno e laterizio con manto in tegole; all'esterno l'edificio è intonacato. Al



piano terra sono un ambiente ingresso/disimpegno, un'ampia cucina con caminetto, la scala di collegamento al piano superiore e nel retro un disimpegno che conduce a destra ad un bagno, a sinistra ad un locale tecnico dove sono collocati la caldaia murale dell'impianto termico e i serbatoi con le pompe dell'impianto idraulico. Al piano primo a sinistra del vano scala è collocato un bagno, a destra un corridoio disimpegna tre camere. La superficie utile complessiva è di 111,55 mq con altezza dei vani di 2,70 m al piano terra e 3,25 m al piano primo.

Gli ambienti, intonacati e tinteggiati, presentano pavimentazione in piastrelle di cotto al piano terra e in piastrelle di gres esagonali al piano primo; nella cucina e nei due bagni sono presenti rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica; la scala è in pietra serena. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, corredati di scuretti interni e alcuni di persiane alla fiorentina (piano terra), altri di tapparelle esterne alla veneziana in listelli di legno o di portellone sempre in legno (piano primo). Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno massello, quella della cucina è con pannelli superiori in vetro. Presenti ma alquanto vetusti gli impianti elettrico, idraulico e termico. L'impianto idraulico approvvigionato da sorgente montana; l'impianto di riscaldamento degli ambienti, a circolazione forzata di acqua calda, è realizzato con caldaia murale a gpl deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed elementi radianti in ghisa; il serbatoio del gpl, utilizzato anche per l'impianto termico dell'altro edificio, è collocato nel resede retrostante, a lato della legnaia. Non si riscontra certificazione di prestazione energetica.

Stato di conservazione e manutenzione: il fabbricato, non utilizzato, si



presenta nel complesso in scarso stato di conservazione e manutenzione; all'esterno la copertura mostra cedimenti e dissesti mentre vaste porzioni di intonaco delle pareti sono cadute. Anche gli infissi denunciano incuria e all'interno, in particolare, necessitano di manutenzioni le pavimentazioni del piano primo, in più parti dissestate e con porzioni riprese a cemento, gli intonaci e le tinteggiature che mostrano in varie zone filature e distacchi. Anche il giardino (superf. catast. 230 mq), non curato da tempo, presenta una vegetazione intricata e, a causa di un violento fenomeno atmosferico che ha causato la caduta di alberi nella proprietà, dissesti della pavimentazione del viale e di parte del muro di recinzione; in particolare in riscontro alle immagini della scheda di Analisi e Classificazione redatta dal Comune (ALL. A.7) risulta completamente demolita la tettoia soprastante il cancello di ingresso e il cancello stesso.

Fabbricato 3a) tettoia Collocata tra il fabbricato 1 e l'annesso 3b è una vasta tettoia chiusa su tre lati e aperta sul fronte. Sul muro di fondo un'apertura, munita di infisso, conduce al resede retrostante mentre, adiacente a sinistra, un'altra apertura conduce all'ambiente adibito a deposito posto nel retro del fabbricato 3b. La tettoia dotata di copertura lignea a due falde con manto in laterizio, presenta pavimento in piastrelle di cotto, parete destra intonacata e tinteggiata e pareti di sinistra e di fondo in pietra a vista.

La superficie netta è di 51,25 mq con altezze min. 2,40 m e max 4,55 m.

Dotata di impianto elettrico essenziale, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Fabbricato 3b) Legnaia e deposito L'annesso, in origine destinato a porciaia sul fronte e stalla nel retro, è oggi utilizzato come legnaia e deposito di



materiali vari. Si tratta di un edificio a pianta quadrangolare edificato in pietra a vista dotato di copertura lignea a due falde. Sul fronte, un cortiletto con pergolato, lastricato in pietra e parzialmente recintato con muretto, permette di accedere a tre ambienti suddivisi con murature che non si ergono sino alla copertura e che, sovrastate da alcune travi lignee, indicano la presenza in passato di un solaio a piano ammezzato. Nel retro, con ingresso dalla tettoia adiacente, è un unico più vasto ambiente dotato di piccole finestre e, nella porzione iniziale, di strutture lignee a metà altezza, che indicano la presenza in passato di un solaio a piano ammezzato collegato, tramite un'apertura in alto nel muro di divisione, con l'altro ammezzato nella porzione anteriore del fabbricato.

Gli ambienti al rustico presentano pavimento a lastre di pietra negli ambienti anteriori e in mattonato nell'ambiente posteriore, infissi in legno ed un impianto elettrico essenziale. Sufficiente lo stato di conservazione, scarso quello di manutenzione.

La superficie netta è di 76,65 mq con altezze min. 2,90 m e max 4,60 m.

Fabbricato 4) Legnaia e magazzino derrate A breve distanza ma in posizione perpendicolare agli altri fabbricati è un ex fienile provvisto di stalletti sul lato, oggi utilizzato a legnaia e magazzino di materiali vari. Si tratta di un edificio a pianta rettangolare allungata edificato in pietra a vista con porzioni tamponate in laterizio e dotato di copertura lignea a due falde con manto in laterizio. Sviluppato originariamente ai piani terra e primo collegati con scala interna, è oggi parzialmente diruto a causa di un violento evento atmosferico che, oltre ad abbattere alcuni alberi della proprietà, ha nel fabbricato divelto in parte la copertura e provocato dissesti nei solai tanto



che al momento i locali sono per la maggior parte inagibili.

Gli ambienti, due per piano oltre due ex stalletti a p. terra, sono al rustico; presentano solai in legno e laterizio, pavimento parte a lastre di pietra, parte in battuto di cemento, infissi in legno ma anche in metallo e vetro ed un impianto elettrico essenziale. Pessimo lo stato di conservazione e di manutenzione.

La superficie netta è di 164,35 mq con altezze diverse nei vari locali, h media 2,35/2,40 m.

Fabbricato 5) Legnaia Si tratta di una piccola costruzione collocata nel retro dell'agglomerato, in origine destinata a stalletti ed ora utilizzata come legnaia e deposito di materiali vari; a pianta rettangolare, suddivisa in due ambienti, è realizzata con murature in pietra a vista e copertura lignea ad unica falda con manto in laterizio. Anche questo edificio è parzialmente diruto con dissesto di parte della copertura e delle murature a causa di un violento evento atmosferico responsabile della caduta di alcuni alberi sopra al fabbricato. Pessimo lo stato di conservazione e di manutenzione.

La superficie netta è di 14,40 mq con altezze min. 1,80 m e max 2,30 m.

Fabbricato 6) Fontanile e lavatoio A destra dell'agglomerato, collocato in un terrazzamento a livello inferiore di quello dei fabbricati, è un fontanile con lavatoio in muratura e soprastante tettoia poggiante su muratura e pilastri in pietra. La copertura lignea con manto in laterizio è ad unica falda; è presente pavimentazione a lastre di pietra. Discreto lo stato di conservazione e manutenzione.

La superficie netta è di 12,25 mq con altezze min. 2,00 m e max 2,40 m.

Fabbricato 7) Rimessa macchine agricole A sinistra dell'agglomerato, in posizione più appartata, è un recinto di muratura con pavimentazione in



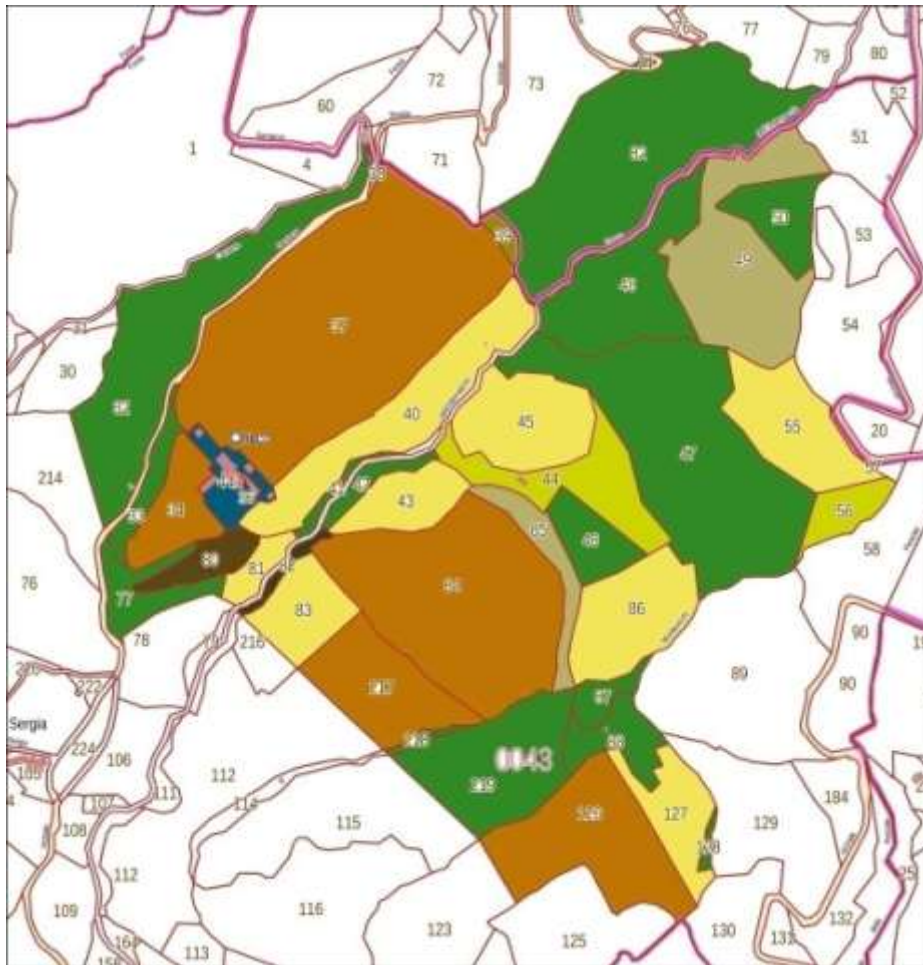
battuto di cemento già utilizzato come deposito del letame. Attualmente, all'interno del recinto, è stata realizzata una rimessa per macchine agricole utilizzando una struttura prefabbricata in alluminio tamponata con pannelli sandwich e vetro e con copertura a due falde pure in pannelli sandwich (superficie netta 35,00 mq). La struttura risulta solamente appoggiata sulla pavimentazione dell'ex letamaio.

Sufficiente lo stato di conservazione e manutenzione della struttura prefabbricata, scarso quello dell'ex letamaio soprattutto per quanto alla pavimentazione in gran parte dissestata.

8) Terreni agricoli Trattasi di un vasto compendio di terreni agricoli che a partire dalla quota in cui si trova l'agglomerato degli edifici di proprietà (circa 620 m s.l.m.), si estende sino al crinale della soprastante collina (circa 750 m s.l.m.). Caratterizzati da un andamento dapprima pianeggiante nei pressi dei fabbricati e poi sempre più di declivio all'aumentare dell'altitudine, risultano così suddivisi in base alle colture: aree boschive 10,4242 ha; seminativi 13,362 ha; pascoli 2,6498 ha; uliveto 0,2360 ha.

Quantità particelle	Qualità	Superficie (ha)
1	BOSCO ALTO	0,0650
16	BOSCO MISTO	10,3592
2	PASC CESPUG	0,9220
4	PASCOLO	1,6678
1	PASCOLO ARB	0,0600
5	SEMIN ARBOR	8,4190
8	SEMINATIVO	4,9430
1	ULIVETO	0,2360
TOTALE (38)	/	26,6720





Quantità particelle	Qualità	Superficie (ha)	Legenda colori
1	BOSCO ALTO	0,0650	
16	BOSCO MISTO	10,3592	
2	PASC CESPUG	0,9220	
4	PASCOLO	1,6678	
1	PASCOLO ARB	0,0600	
5	SEMIN ARBOR	8,4190	
8	SEMINATIVO	4,9430	
1	ULIVETO	0,2360	
/	Resede fabbricati	/	
TOTALE (38)	/	26,6720	

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



I boschi, costituiti da piantagioni di querce e cerri, risultano esser stati sottoposti a taglio da circa tre anni; per il resto le pratiche colturali sono stata abbandonate e i terreni sono al momento non produttivi.

Consistenza dei fabbricati

Per il calcolo delle superfici commerciali del bene si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che costituisce uno standard di valutazione uniforme largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Seguendo tali indicazioni, il calcolo della superficie commerciale per immobili residenziali è dato dalla somma della superficie lorda dei vani dell'alloggio (comprensiva quindi delle superfici delle pareti interne, di quelle perimetrali sino al massimo di 50 cm di spessore, delle pareti di divisione con altra proprietà al 50%), delle superfici "ponderate" (cioè ridotte secondo percentuali prestabilite) di locali accessori eventualmente presenti (quali cantine, sottotetti, garage e posti auto) e di altri elementi accessori (terrazzi, balconi, lastrici, giardini).

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale Fabbricati

	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Fabbricato 1 piano terra	ottimo	mq	197,84	x	1	=mq	197,84
piano primo	ottimo	mq	198,20	x	1	=mq	198,20
piano secondo	ottimo	mq	181,30	x	0,8	=mq	145,04
totale superficie commerciale Fabbricato 1						=mq	541,08
Resede						=mq	2.620,00
Fabbricato 2 piano terra	scarso	mq	72,65	x	1	=mq	72,65
piano primo	scarso	mq	78,85	x	1	=mq	78,85
totale superficie commerciale Fabbricato 2						=mq	151,50
Resede						=mq	230,00

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



Fabbricato 3a tettoia	buono	mq	60,38	x	0,6	=mq	36,23
Fabbricato 3b	scarso	mq	96,70	x	0,6	=mq	58,02
Fabbricato 4 - piano terra	pessimo	mq	108,47	x	0,6	=mq	65,08
Fabbricato 4 - piano primo	pessimo	mq	108,47	x	0,6	=mq	65,08
totale superficie commerciale Fabbricato 4						=mq	130,16
Fabbricato 5	pessimo	mq	22,82	x	0,25	=mq	5,71
Fabbricato 6	discreto	mq	15,40	x	0,25	=mq	3,85

Consistenza dei terreni

Per la consistenza dei terreni agricoli si è fatto riferimento alle superfici catastali.

- 8° QUESITO - LOTTO A

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale per quanto ai dati catastali.

- 9° QUESITO - LOTTO A

Le planimetrie del bene, depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ALL. 2), restituiscono rappresentazioni degli immobili non pienamente coerenti, in particolare:

Fabbricato 1 -

piano terra - non sono indicati il disimpegno con bagno e locale tecnico;

piano primo - non è indicato il ripostiglio vicino al bagno;

piano secondo - non sono indicati il disimpegno e i due bagni.

Inoltre non pienamente rispondenti le destinazioni attuali dei vani rispetto a quanto indicato (utilizzo quali locali di abitazione delle cantine e rimesse attrezzi a piano terra e delle soffitte al piano secondo).



Fabbricato 2 -

piano terra - diversa conformazione degli ambienti e della scala con differente articolazione anche delle aperture verso l'esterno;

piano primo - nella planimetria è riportata la porzione di fabbricato annessa all'altro fabbricato n. 1 adiacente; diversa conformazione degli ambienti e mancata rappresentazione dell'apertura nel lato corto del fabbricato.

tettoia 3a - niente da rilevare

legnaia 3b - niente da rilevare

magazzino 4 e legnaia 5 - in considerazione che porzioni dei fabbricati sono crollate e che gli ambienti sono inutilizzabili, può essere richiesta la qualificazione di categoria F/2 - unità collabenti;

lavatoio 6 - si osserva che il muro di sostegno della copertura è rappresentato con orientamento errato;

letamaio 7 - catastalmente non è indicata esistente la struttura per il ricovero dei macchinari agricoli. Tale tipologia di struttura, realizzata con pannellature e strutture prefabbricate e non infissa a terra, con caratteri quindi di amovibilità e temporaneità di installazione, si può ritenere priva di rilevanza edilizia e pertanto non soggetta a rappresentazione catastale.

A causa della complessità delle operazioni di redazione e presentazione di nuove planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate che presuppone la necessità di procedere a rilievi accurati dello stato di fatto, il sottoscritto provvederà ad inoltrare apposita istanza al G.E. prima di procedere allo svolgimento delle sopracitate attività.

Si rileva inoltre che l'intestazione catastale della particella 36 del foglio



43 non è attuale in quanto indica ancora quale usufruttuaria ZZZZZ ceduta il 27/05/1995 (ALL. A.5 - certificato di morte ZZZZZ rilasciato dal Comune di Sansepolcro), pertanto in occasione della presentazione delle nuove planimetrie si provvederà alla correzione.

- 10° QUESITO - LOTTO A

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro la zona è ricompresa in Territorio Rurale parte Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est", parte Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna (ALL. A.7 estratto tav. 03S di R.U.). Nella zona è inoltre vigente il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e ss.mm.ii e il vincolo aree boscate di cui all'art. 142 lett. g del D.Lgs. 42/2004. (ALL. A.7 estratto tav 01bN di R.U.).

I fabbricati sono qualificati come "Edificato di matrice storica" per il quale è stata redatta apposita scheda di Analisi e Classificazione 3R 3/a (ALL. A.7 estratto elab. 06H). Nella scheda sono attribuiti i seguenti valori:

edificio 1 = RV - Rilevante Valore, edifici di interesse storico o artistico ed altri edifici ad essi assimilabili che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

Secondo la normativa di R.U. su tali edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche sull'aspetto esteriore;
- restauro e risanamento conservativo;
- cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle norme di RU.

Tali interventi non potranno comunque comportare qualsiasi alterazione dei volumi, dei prospetti sulla strada pubblica fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue, dei profili e dei tetti, delle strutture, delle eventuali decora-



zioni; nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini delle proprietà. Non sono ammessi addizioni ed interventi pertinenziali.

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali.

Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
- la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.

edificio 2 e fontanile 6 = SV - Scarso Valore, edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.

Secondo la normativa di R.U. su tali edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'articolo 53 NTA;
- cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle norme di RU;

Tali interventi non potranno comportare interventi di inserimento di balconi o terrazze. In tali edifici non sono ammesse addizioni; eventuali interventi pertinenziali possono essere ammessi solo nei tessuti postbellici, unitari interni ai tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto;

E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, nel rispetto delle superfici minime stabilite all'art. 50 NTA.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;



- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Gli interventi edilizi, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale.

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi di tale classe di valore, è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

tettoia 3a e legnaia 5 = CCA - edifici ante'40 o ricostruzioni, amplia-

menti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico

e caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.

Secondo la normativa di R.U. su tali edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC3'- nonchè RR1 limitatamente ai Tessuti consolidati e ai Tessuti di margine;
- cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle norme di RU.

In tali edifici eventuali addizioni sono ammesse solo nei tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine, e alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto;

eventuali interventi pertinenziali possono essere ammessi solo nei tessuti postbellici, unitari interni ai tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto

legnaia 3b e legnaia 4 = V - edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. L'eventuale presenza di alterazioni e tale da non aver compromesso i caratteri architettonici d'insieme.



Secondo la normativa di R.U. su tali edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia 'RC1' (come definita dall'art. 15 delle norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'articolo 52 NTA;
- cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle norme di RU.

Tali interventi dovranno comunque escludere qualsiasi alterazione dei volumi, dei prospetti sulla strada pubblica fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue, dei profili e dei tetti, delle strutture, delle eventuali decorazioni.

La destinazione urbanistica dei terreni è la seguente (ALL. A.9 - C.D.U.)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - N.74-2018

FOGLIO	PARTICELLE	DESTINAZIONE	EDIF.
31	74, 82	TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	no
43	5, 48, 39	TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	no
43	32	PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	no
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree boscate nei coltivi collinari	no
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	no
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	no
43	33, 34	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	no
		PARTE: Sede stradale	no

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



43	36	TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore con porzioni di fabbricato	no
43	37	<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	no
		<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	no
		<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	no
		<u>PARTE</u> : Sede stradale	no
43	38	<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	no
		<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	no
43	40	<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	no
		<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	no
		<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	no
		<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	no
		<u>PARTE</u> : Sede stradale	no
43	41	<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	no
		<u>PARTE</u> : TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	no

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	no
		PARTE: Sede stradale	no
43	42	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	no
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	no
		PARTE: Sede stradale	
43	43	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	
		PARTE: Sede stradale	
43	44	PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani con fabbricato	
		PARTE: Sede stradale	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	
43	45, 46	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	
43	47	PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - pascoli	

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



43	49	PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - pascoli	
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - N.75-2018			
FOGLIO	PARTICELLE	DESTINAZIONE	EDIF.
43	50	TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	
43	55	PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - pascoli	
43	56	PARTE: TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	
43	77, 80	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	
		PARTE: Sede stradale	
43	81	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore	

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



43	82, 83, 84, 126, 127, 217, 219	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	
43	85	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	
		PARTE: Sede stradale	
43	86	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari	
		PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	
		TERRITORIO RURALE: Ambito di reperimento ANPIL Alpe della Luna - Aree Boscate nei coltivi e pascoli montani	
43	87, 128, 218	TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari	
43	88	TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - aree Boscate nei coltivi collinari con fabbricato	
48	441	PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" - coltivi collinari in area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore con fabbricati	
		PARTE: Sede stradale	

- 11° QUESITO - LOTTO A

Presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Sansepolcro in relazione agli edifici di questo LOTTO A risultano le seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato 1 - Il fabbricato è di origine rurale e di vetusta costruzione; non risultano pratiche edilizie relative all'edificazione o a successive trasformazioni ad eccezione della pratica edilizia DIA n. **2919** del



30/07/2007 per ripristino edificio danneggiato in conseguenza dell'evento sismico del novembre 2001. I lavori, eseguiti negli anni 2007/2009, hanno interessato il consolidamento delle strutture portanti e il conseguente rinnovo delle finiture; in particolare risultano i seguenti interventi: demolizione e rifacimento completo della copertura compresa apposizione di soletta in c.l.s. con rete elettrosaldata, installazione di catene in ferro, sostituzione di architravature delle aperture e risarcitura delle lesioni, realizzazioni di solette in c.l.s. con rete elettrosaldata sui solai, chiusura di aperture a tutto spessore, rifacimenti di pavimenti, intonaci e tinteggiature.

Confrontando gli elaborati grafici della D.I.A. n. 2919/2007 con lo stato attuale dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

- piani terra e secondo - non sono rispondenti le destinazioni di alcuni vani
- piano terra - non sono indicati il disimpegno con bagno e locale tecnico;
 - non è indicata la chiusura della loggia a lato del forno;
- piano primo - non è indicato il ripostiglio vicino al bagno;
- piano secondo - a sinistra in luogo dei due ambienti esistenti è un unico grande ambiente; non sono indicati il disimpegno con l'accesso al secondo ambiente a sinistra e i due bagni.

Tali difformità, ad eccezione della chiusura della loggia al piano terra, sono da considerarsi opere interne che non influiscono sulla struttura del fabbricato e non ne comportano modifica alla sagoma, alla superficie e al volume per le quali si può ottenere regolarizzazione mediante Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014. Per la chiusura della loggia è invece necessario in via preliminare, stabilire la conformità dell'intervento alle normative vigenti al mo-



mento della realizzazione e ad oggi. Valutando l'epoca di realizzazione delle opere posteriore all'esecuzione dei lavori di cui alla DIA 2919/2007, la collocazione in zona agricola, la classificazione della porzione di edificio nell'apposita schedatura (ALL. A.7) quale SV (Scarso Valore; la porzione in oggetto pur annessa all'edificio 1 e di fatto porzione del corpo dell'edificio 2 classificato SV), si riscontra vigente al momento dell'esecuzione, quale normativa comunale, la Variante per l'Edificato di Matrice Storica adottata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002 (ALL. A.8). L'art. 7 di tale norma per gli edifici o parti di edifici classificati SV, ammette l'esecuzione di interventi di cui all'art. 5 sino alla ristrutturazione edilizia. Considerato che nella schedatura del fabbricato risulta già documentata la parziale chiusura della loggia con un infisso in metallo e vetro e che nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui al punto d) dell'art. 5 N.T.A., è ampiamente prevista la possibilità di operare interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi sino ad ottenere un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, può ritenersi la realizzazione della chiusura della loggia conforme alle normative vigenti al momento dell'esecuzione.

Per quanto riguarda invece le norme attualmente vigenti è necessario inizialmente riferirsi all'art. 50 delle N.T.A. del R. U. che stabilisce l'equivalenza tra edifici in precedenza classificati SV e l'attuale Classe 3; quindi riferirsi all'art. 53 N.T.A. che stabilisce per gli edifici in classe 3 la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia RC1 e RC2 e poi al comma 7 art. 15 N.T.A. che stabilisce per gli interventi RC2 la possibilità di tamponare, anche mediante apposizione di infissi, logge, tettoie e porticati esistenti. La realizzazione della chiusura della loggia



può quindi ritenersi conforme anche alle normative attualmente vigenti e pertanto anche per quest'opera è possibile ottenere la regolarizzazione con richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L. R. 65/2014 (sarà quindi possibile procedere con unica richiesta sia per le opere interne che per la chiusura della loggia). Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Per la realizzazione della chiusura della loggia dovranno inoltre essere versati gli oneri di urbanizzazione I = 1,75 €/mc, di urbanizzazione II = 5,05 €/mc e il contrib. costo di costruz. = 11,52 €/mq. Si calcola: sup. lorda loggia 15,05 x 2,90 h = 43,65 mc 43,65 mc x 6,80 €/mc (tot urb. I + II) = **296,79 €** oneri urbanizzazione I e II; sup. netta loggia 10,73 x 11,52 €/mq = **123,61 €** contrib. costo di costruz. .

Fabbricato 2 - Il fabbricato è di vetusta costruzione; non risultano pratiche edilizie relative all'edificazione o a successive trasformazioni. Tuttavia lo stato attuale del fabbricato risulta difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali presentate il 08/08/1960 con variazioni (già dettagliate in risposta al 9° Quesito) che influiscono sulla disposizione e conformazione degli ambienti e anche sul numero delle aperture esterne. È lecito supporre l'esecuzione di tali variazioni non autorizzate in data posteriore a quella di costruzione e del deposito della planimetria catastale ma anteriore alla redazione della scheda di Analisi e Classificazione redatta dal Comune negli anni 2000/2001(ALL. A.7) nella quale l'aspetto esterno del fabbricato è coerente con quello attuale. Considerato comunque che le variazioni riscontrate si configurano quale ristrutturazione edilizia non onerosa, an-



che per questo fabbricato è possibile procedere con richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L. R. 65/2014 subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da euro **1.000,00** a euro **5.164,00** in ragione della natura e consistenza dell'abuso. In considerazione che la modifica degli ambienti e la realizzazione di aperture nei prospetti dell'edificio può aver influenzato il comportamento statico della struttura portante, ai fini dell'ottenimento della conformità in sanatoria, potrà essere necessario produrre anche una certificazione di idoneità statica dell'edificio.

Fabbricato 3b - Risulta inoltrata la pratica edilizia n. **858** del **03/10/2001**, asseverazione di cui all'art. 19 L. 241/94 e art. 2 L. 662/96 per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria di porzione della copertura dell'annesso; la tavola grafica riferita alla sola copertura non permette verifica della conformazione dell'immobile.

Non si riscontrano ulteriori pratiche afferenti gli immobili in oggetto, pertanto per gli edifici nn. 3a-3b-4-5-6 non è possibile effettuare nessun riscontro di conformità edilizia se non rispetto alle planimetrie catastali che risultano comunque coerenti allo stato attuale ad eccezioni delle demolizioni causate dall'evento atmosferico.

Rimessa macchine agricole 7 - Non si riscontrano pratiche relative all'installazione, all'interno del recinto dell'ex letamaio, della struttura prefabbricata realizzata in alluminio, pannelli sandwich e vetro, utilizzata per il ricovero delle macchine agricole. Tale tipologia di struttura, realizzata con pannellature e strutture prefabbricate e non infissa a terra, con caratteri quindi di amovibilità e temporaneità di installazione, può ritenersi priva di



rilevanza edilizia e pertanto non soggetta ad autorizzazioni amministrative in quanto lo stato originario dei luoghi può essere facilmente ripristinato provvedendo alla rimozione della struttura stessa.

- 12° QUESITO - LOTTO A

Il bene è in possesso ed uso di YYYYYY e XXXXX.

- 13° QUESITO - LOTTO A

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Sansepolcro (ALL. A.6), risulta che i signori YYYYYY e XXXXX sono coniugati dal 18/04/1960. Con atto in data 14/01/1978 dell'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Sansepolcro, YYYYYY ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975, n. 151.

- 14° QUESITO - LOTTO A

Il bene è in possesso ed uso di YYYYYY e XXXXX.

- 15° QUESITO - LOTTO A

Fabbricato 1 - Presenti, normali e funzionanti, gli impianti elettrico, idraulico e termico. L'impianto elettrico realizzato con linee sottotraccia entro tubo corrugato, è completo nelle sue parti. L'impianto idraulico, anch'esso sottotraccia, completo nelle sue parti è approvvigionato da sorgente montana, interna alla proprietà; l'impianto di riscaldamento degli ambienti, a circolazione forzata di acqua calda, è realizzato con caldaia murale a gpl deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed elementi radianti in ghisa (p. terra e primo) e in alluminio (sottotetto); il serbatoio del gpl, utilizzato anche per l'impianto termico dell'altro edificio, è collocato nel resede retrostante, a lato della legnaia (fabbricato 5).



Fabbricato 2 - Presenti gli impianti elettrico, idraulico e termico che nel complesso si mostrano alquanto vetusti e per i quali, in assenza di erogazione dei servizi, non è stato possibile verificare il funzionamento. L'impianto idraulico è approvvigionato da sorgente montana; l'impianto di riscaldamento degli ambienti, a circolazione forzata di acqua calda, è realizzato con caldaia murale a gpl deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed elementi radianti in ghisa; il serbatoio del gpl, utilizzato anche per l'impianto termico dell'altro edificio, è collocato nel resede retrostante, a lato della legnaia (fabbricato 5).

Fabbricati 3a-3b-4 - In questi fabbricati sono presenti solo impianti elettrici essenziali.

Alla luce della vigente normativa, gli immobili in oggetto sono privi di certificazione energetica e di sicurezza degli impianti. In assenza di un progetto dettagliato, non risulta possibile determinare con precisione il costo necessario agli interventi di adeguamento, pertanto si ritiene di dover applicare un decremento a forfait del valore commerciale degli immobili stessi.

- 16° QUESITO - LOTTO A

In considerazione della natura, della tipologia e delle caratteristiche del bene nonché della disposizione dei fabbricati, si predispone la vendita in unico lotto non ritenendo economicamente e commercialmente vantaggioso procedere a frazionamenti in più lotti.

- 17° QUESITO - LOTTO A

Valore dei Fabbricati: Escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito) in quanto meno atten-



dibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato, il valore del bene al presente momento è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, considerati: l'ubicazione del bene, la tipologia dei fabbricati, lo stato di conservazione e di manutenzione e altresì l'attuale permanere di una stagnazione del mercato immobiliare.

Osservando che:

- i valori di mercato attualmente praticati in zone equipollenti del territorio comunale relativi a fabbricati similari per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive, assunti mediante informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale, oscillano tra 1.000,00 €/mq e 1.400,00 €/mq di superficie commerciale, quindi mediamente 1.200,00 €/mq;
- la pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in oggetto in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni in ville e villini, in normale stato conservativo, indica valori di mercato da un minimo di 1.150,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq, quindi mediamente 1.275,00 €/mq (ALL. A.10);
- la pubblicazione del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto in riferimento alla medesima tipologia di fabbricato, indica valori di mercato da un minimo di 942,00 €/mq ad un massimo di 1.147,00 €/mq, quindi mediamente 1.045,00 €/mq (ALL. A.10 - Quotazioni Immobiliari).

Tenuto conto dei valori sopra indicati si ritiene applicabile un valore unitario pari a 1.200,00 €/mq al quale è necessario applicare ulteriore parametrizzazione in base allo stato di conservazione e manutenzione dei singoli edifici.

Per quanto al valore delle porzioni di terreno adibite a sede dei fabbricati si



è fatto invece riferimento ai valori agricoli medi (VAM 2018) dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo, emessi dall'Agenzia delle Entrate che indicano una valutazione media per terreni a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi risulta pari a 80.000,00 €/Ha (ALL. A.10).

Pertanto si stima:

STIMA FABBRICATI LOTTO A									
	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Valore unitario €/mq		Coefficiente parametrico		Valore di stima	
Fabbricato 1	ottimo	mq	541,08	x	1.200,00	x	1,2	=€	779.155,20
Resede		mq	2.620,00	x	8,00	x	1	=€	20.960,00
Fabbricato 2	scarso	mq	151,50	x	1.200,00	x	0,7	=€	127.260,00
Resede		mq	230,00	x	8,00	x	1	=€	1.840,00
Tettoia 3a	buono	mq	36,23	x	1.200,00	x	1	=€	43.473,60
Fabbricato 3b	scarso	mq	58,02	x	1.200,00	x	0,7	=€	48.736,80
Fabbricato 4	pessimo	mq	130,16	x	1.200,00	x	0,6	=€	93.718,08
Fabbricato 5	pessimo	mq	5,71	x	1.200,00	x	0,6	=€	4.107,60
Fontanile 6	discreto	mq	3,85	x	1.200,00	x	0,9	=€	4.158,00
totale valore FABBRICATI LOTTO A								=€	1.123.409,28

In considerazione dell'assenza di certificazione degli impianti e di Attestazione di Prestazione Energetica, della necessità di procedere a richiesta di Attestazione di Conformità in sanatoria per i fabbricati 1 e 2 con versamento di sanzioni ed oneri, della necessità di procedere allo smontaggio della struttura per ricovero macchine agricole, nonché delle caratteristiche della vendita coattiva, si ritiene di dover applicare a tale valore un abbattimento forfettario del 15%, pertanto si calcola:

€	1.123.409,28	-	15 %	= €	954.897,89		
---	--------------	---	------	-----	------------	--	--

Valore dei Terreni:

Per quanto al valore dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (VAM 2018) dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di



Arezzo, emessi dall'Agenzia delle Entrate (ALL. A.10)

STIMA TERRENI AGRICOLI LOTTO A								
N. progr.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Valore unit./Ha	Valore di stima	
1	31	74	BOSCO MISTO	4	0,0092	4.000,00	=€	36,80
2	31	82	BOSCO MISTO	3	2,3000	4.000,00	=€	9.200,00
3	43	5	PASCOLO	2	0,0012	2.100,00	=€	2,52
4	43	32	BOSCO MISTO	2	1,5490	4.000,00	=€	6.196,00
5	43	33	BOSCO MISTO	3	0,2110	4.000,00	=€	844,00
6	43	34	SEMIN ARBOR	3	0,4390	6.000,00	=€	2.634,00
7	43	37	SEMIN ARBOR	3	3,7070	6.000,00	=€	22.242,00
8	43	38	PASCOLO	2	0,0096	2.100,00	=€	20,16
9	43	39	PASCOLO ARB	2	0,0600	2.100,00	=€	126,00
10	43	40	SEMINATIVO	4	1,0840	6.000,00	=€	6.504,00
11	43	41	BOSCO MISTO	3	0,0780	4.000,00	=€	312,00
12	43	42	BOSCO MISTO	2	0,1290	4.000,00	=€	516,00
13	43	43	SEMINATIVO	4	0,4190	6.000,00	=€	2.514,00
14	43	44	PASC CESPUG	1	0,6810	2.100,00	=€	1.430,10
15	43	45	SEMINATIVO	5	0,7710	6.000,00	=€	4.626,00
16	43	46	BOSCO MISTO	3	0,3230	4.000,00	=€	1.292,00
17	43	47	BOSCO MISTO	3	2,4140	4.000,00	=€	9.656,00
18	43	48	BOSCO MISTO	2	1,0110	4.000,00	=€	4.044,00
19	43	49	PASCOLO	2	1,3360	2.100,00	=€	2.805,60
20	43	50	BOSCO MISTO	2	0,3910	4.000,00	=€	1.564,00
21	43	55	SEMINATIVO	5	0,7650	6.000,00	=€	4.590,00
22	43	56	PASC CESPUG	2	0,2410	2.100,00	=€	506,10
23	43	77	BOSCO MISTO	3	0,3390	4.000,00	=€	1.356,00
24	43	80	ULIVETO	2	0,2360	10.600,00	=€	2.501,60
25	43	81	SEMINATIVO	6	0,1560	6.000,00	=€	936,00
26	43	82	BOSCO ALTO	3	0,0650	4.400,00	=€	286,00
27	43	83	SEMINATIVO	3	0,4760	6.000,00	=€	2.856,00
28	43	84	SEMIN ARBOR	3	2,2740	6.000,00	=€	13.644,00
29	43	85	PASCOLO	2	0,3210	2.100,00	=€	674,10
30	43	86	SEMINATIVO	4	0,7920	6.000,00	=€	4.752,00
31	43	87	BOSCO MISTO	3	0,1530	4.000,00	=€	612,00
32	43	88	BOSCO MISTO	3	0,3340	4.000,00	=€	1.336,00
33	43	126	SEMIN ARBOR	3	1,1990	6.000,00	=€	7.194,00
34	43	127	SEMINATIVO	4	0,4800	6.000,00	=€	2.880,00

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



35	43	128	BOSCO MISTO	2	0,0310	4.000,00	=€	124,00
36	43	217	SEMIN ARBOR	3	0,8000	6.000,00	=€	4.800,00
37	43	218	BOSCO MISTO	3	0,0400	4.000,00	=€	160,00
38	43	219	BOSCO MISTO	2	1,0470	4.000,00	=€	4.188,00
totale valore di stima TERRENI AGRICOLI LOTTO A								129.960,98

quindi:

VALORE DI STIMA FABBRICATI	=€	954.897,89
VALORE DI STIMA TERRENI AGRICOLI	=€	129.960,98
TOTALE LOTTO A	=€	1.084.858,87

approssimabile a

1.085.000 € (diconsi Euro **unmilioneottantacinquemila**)

»»»»»»»»»»»» - **VALORE DI STIMA LOTTO A** - »»»»»»»»»»»»

- 18° QUESITO - LOTTO A

Il bene è pignorato per quota dell'**intero**, non è necessario formare lotti in natura.

- 19° QUESITO - LOTTO A

Il pignoramento grava sulla **piena** proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

- 20° QUESITO -

Gli immobili di vetusta costruzione, presentano difformità sanabili con richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria come più estesamente indicato in risposta all'11° Quesito.



LOTTO - B -

Piena proprietà per quota dell'intero spettante a YYYYYY di alloggio per civile abitazione sito in **Sansepolcro** via **della Castellina n. 9** distinto Catasto Fabbricati, Comune di Sansepolcro, foglio **70** particella **267 sub 4** categoria A/2.

- 1° QUESITO - LOTTO B

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento;
- che non risultano servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dal titolo di trasferimento ad eccezione del vincolo quale bene di interesse storico ed artistico come indicato in risposta al 3° Quesito.
- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; in particolare è trascritta in data **04/07/1988** al n. **9698** R.G. e n. **6586** R. Part. l'accettazione espressa dell'eredità di KKKKK deceduto in Sansepolcro il 02/02/1987, provenienza a YYYYYY del bene in oggetto.



DISTINZIONE CATASTALE ATTUALE

Catasto Fabbricati Comune di Sansepolcro

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
70	267	4			A/2	2	8 vani	Totale: 146 m ²	Euro 495,80	VIA DELLA CASTELLINA SNC piano: T-1-2;

- 2° QUESITO - LOTTO B

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- visure e planimetrie catastali (ALL. B.2);
- planimetrie accluse all'ultimo atto amministrativo riscontrato (ALL. B.3);
- copia integrale del titolo di provenienza dei beni pignorati (ALL. B.4): successione testata di KKKKK deceduto in Sansepolcro il 02/02/1987, den. n. 8 vol. 237 del 01/10/1987 Ufficio del Registro di Sansepolcro, trascritta il 27/10/1987 ai nn. 12662/8708 e nota di Trascrizione di accettazione espressa di eredità.

- 3° QUESITO - LOTTO B

Il bene in oggetto non risulta gravato da pesi ed oneri.

Il fabbricato di più ampia consistenza di cui il bene in oggetto è parte, edificato nella particella 267 del foglio 70, risulta dichiarato di notevole interesse artistico e storico con decreto ministeriale in data 29 Aprile 1957 e quindi sottoposto a tutela ai sensi e per gli effetti della L. 01/06/1939 n. 1089 e seguenti. La dichiarazione di vincolo, notificata all'allora proprietario KKKKK in data 22/05/1957, è stata trascritta in data 29/05/1957 (ALL. B.5). Stante la dichiarazione di vincolo, il bene è soggetto al **Diritto di Prelazione** da parte del Ministero per i beni e le



attività culturali in caso di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà del bene o di parti di esso, ai sensi degli artt. 59, 60, 61 e 62 del D.Lgs 42/2004.

Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

TRASCRIZIONI

- In data **29/05/1957** n. **2635** R. Part.

relativa a **vincolo d'interesse storico artistico** giusto Decreto Ministeriale 29/04/1957 ai sensi della L. 1089/1939, a favore del Ministero Direzione Generale Pubblica Istruzione Antichità e Belle Arti, contro KKKKK; grava sul fabbricato di cui il bene in oggetto costituisce una porzione.

- In data **09/10/2015** n. **13125** R.G. e n. **9687** R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **18/09/2015**, rep. **4622**, a favore di **CCCCC**, contro **YYYYY** (e contro **XXXXX**); grava per quota di **1/1** della **proprietà** su bene di cui a questo LOTTO **B** e su beni di cui agli altri lotti di perizia.

- In data **22/01/2016** n. **918** R.G. e n. **686** R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **21/10/2015**, rep. **5135**, a favore di **UUUUU** contro **YYYYY**; grava per quota di **1/1** della **proprietà** su bene di cui a questo LOTTO **B** e su beni di cui al LOTTO A di perizia.

ISCRIZIONI

- In data **16.07.2002** n. **12905** R.G. e n. **2427** R. Part.

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



avente per oggetto **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo per € **375.000,00** (c. € 150.000,00), a favore di **BBBBB**, contro **YYYYY**; grava per quota di **1/1** della **proprietà** su bene di questo LOTTO **B**.

- In data **17/04/2013** n. **5436** R.G. e n. **604** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. 3966 del 11/04/2013, per € **70.000,00** (c. € 51.997,06), a favore di **UUUUU** con sede in Roma cod. fisc. 00348170101, contro **YYYYY**; grava per quota di **1/1** della **proprietà** su bene di cui a questo LOTTO **B** e su beni di cui al Lotto A di perizia.

- In data **15.04.2015** n. **4758** R.G. e n. **576** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. 1406 del 17/09/2014, per € **130.000,00** (c. € 122.806,07), a favore di **CCCCC**, contro **YYYYY**, grava per quota di **1/1** della **proprietà** su bene di cui a questo LOTTO **B** e su beni di cui al Lotto A di perizia.

- **4° QUESITO - LOTTO B**

Non risulta costituito condominio, pertanto non sono rilevabili spese fisse di gestione o manutenzione condominiale ad eccezione dei proporzionali oneri relativi alla manutenzione della parti comuni.

- **5° QUESITO - LOTTO B**

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è per la complessiva piena proprietà.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per



pubblica utilità.

- 6° QUESITO - LOTTO B

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle specificate in risposta al "3° Quesito", di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità	ipoteca volontaria x mutuo	n.1	€	35,00
Annotazione su formalità	ipoteca giudiziale (70.000 €)	n. 1	€	444,00
Annotazione su formalità	ipoteca giudiziale (130.000 €)	n. 1	€	744,00
Annotazione su formalità	pignoramento	n. 2	€	588,00

TOTALE = 1.811,00

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri e limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Per quanto alle regolarizzazioni urbanistico-catastali si rimanda a quanto indicato in risposta ai Quesiti nn. 9 - 10 e 11.

- 7° QUESITO - LOTTO B

DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. B.2 - visure catastali)

Catasto Fabbricati Comune di Sansepolcro

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
70	267	4			A/2	2	8 vani	Totale: 146 m ²	Euro 495,80	VIA DELLA CASTELLINA SNC piano: T-1-2;

L'unità immobiliare sopra identificata deriva dalla soppressione dei subb 2 e 3 della particella 267 fg 70, con variazione del 18/06/1988 n. 402.1/1988

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



in atti dal 20/05/1997 Frazionamento Fusione e Classamento.

Intestazione dell'immobile sopra indicato:

YYYYY Piena Proprieta' quota di 1/1

DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di edificio di più ampia consistenza sito in **Sansepolcro**, **via della Castellina 9**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione posto al piano primo oltre sottotetto con terrazzo/lastrico solare al piano terzo.

Il bene è parte di un edificio di più ampia consistenza elevato su due piani oltre piano terra e sottotetto, ubicato nel centro storico della cittadina tiberina nei pressi della cattedrale e del palazzo comunale. Il fabbricato ha doppio affaccio, oltre che su via della Castellina anche su via XX Settembre, la principale arteria del centro storico cittadino, con prospetto che presenta cornici e davanzali in pietra risalenti al XVI sec. e membrature architettoniche medioevali in pietra conca tra cui un portale sul lato destro. L'immobile è pertanto dichiarato di notevole interesse artistico e storico e quindi sottoposto a tutela ai sensi e per gli effetti della L. 01/06/1939 n. 1089 e seguenti, anche se per il resto è stato ristrutturato nell'attuale conformazione a metà degli anni cinquanta del novecento.

L'alloggio in oggetto, posto al piano primo, è raggiungibile con scala a comune dall'ingresso al civico 9 di via della Castellina e presenta una planimetria stretta ed allungata a saturare tutta la superficie della particella di sedime. È costituito da soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, due ripostigli oltre ingresso/disimpegno e due chiostrine in-



terne sulle quali affacciano la cucina, una camera, un bagno e l'ingresso. La superficie utile complessiva è di 110,00 mq con altezza dei locali di 3,20 m. Gli ambienti si presentano con finiture originarie dell'epoca di ristrutturazione (metà degli anni 50 del 1900): pareti finite ad intonaco con tinteggiature a tempera; pavimenti di soggiorno e camera in parquet, di altra camera in linoleum, di terza camera e di due ripostigli in piastrelle di graniglia, di cucina e bagni in piastrelle di ceramica (come anche per il rivestimento alle pareti), ingresso e disimpegno in piastrelle di marmo; finestre in legno al naturale con vetrocamera quelle rivolte verso l'esterno, in legno tinteggiato con vetro semplice quelle rivolte verso le chiostrine; persiane alla fiorentina in legno per le aperture su via XX Settembre, serrande avvolgibili in legno per quelle su via della Castellina e sulle chiostrine; portoncino e porte interne in tamburato con impiallacciatura in legno (alcune porte presentano pannelli in vetro). Presenti e normalmente funzionanti anche se vetusti gli impianti elettrico ed idraulico. L'impianto di riscaldamento degli ambienti, a circolazione forzata di acqua calda, è realizzato con caldaia murale a gas metano, elementi radianti in ghisa e tubature in rame esterne alle murature realizzate nel 2017 quando è stato necessario distaccare l'originario impianto termico collegato al negozio sottostante già compreso nella proprietà e poi alienato.

Al piano terzo, raggiungibile dalla scala a comune, sono alcuni locali di sottotetto: un disimpegno con ripostiglio e cucinotto/lavanderia, un ampio locale utilizzabile come mansarda (tot. sup. netta 42,14 mq, h min 2,15/h max 3,22 m) e un terrazzo/lastrico solare affacciato sulla via XX



Settembre (sup. 24,00 mq).

Stato di conservazione e manutenzione: Il fabbricato di cui il bene è parte si presenta nel complesso in normale stato di conservazione e sufficiente di manutenzione. In specifico l'alloggio in oggetto si presenta in normale stato di conservazione e sufficiente di manutenzione mentre è mediocre lo stato di manutenzione dei locali e del lastrico al piano terzo.

Consistenza dell'immobile

Per quanto al calcolo delle superfici commerciali del bene si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che costituisce uno standard di valutazione uniforme largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Seguendo tali indicazioni, il calcolo della superficie commerciale per immobili residenziali è dato dalla somma della superficie lorda dei vani dell'alloggio (comprensiva quindi delle superfici delle pareti interne, di quelle perimetrali sino al massimo di 50 cm di spessore, delle pareti di divisione con altra proprietà al 50%), delle superfici "ponderate" (cioè ridotte secondo percentuali prestabilite) dei locali accessori (quali cantine, sottotetti, garage e posti auto) e di altri elementi accessori presenti (terrazzi, balconi, lastrici, giardini).

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Alloggio	sufficiente	mq	137,96	x	1,00	=mq	137,96
Chiostrina 1	sufficiente	mq	3,71	x	0,35	=mq	1,2985
Chiostrina 2	sufficiente	mq	3,45	x	0,35	=mq	1,2075

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



Sottotetto	mediocre	mq	47,62	x	0,60	=mq	28,572	
Lastrico solare	mediocre	mq	24,24	x	0,10	=mq	2,424	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							mq	171,46

- 8° QUESITO - LOTTO B

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale.

- 9° QUESITO - LOTTO B

Le planimetrie del bene, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, restituiscono una rappresentazione dell'immobile coerente con lo stato dei luoghi.

- 10° QUESITO - LOTTO B

L'edificio inserito nel centro storico di Sansepolcro è parte dell'edificato di matrice storica e in particolare la tavola 04b di R. U. indica l'appartenenza al "tessuto antico". Nella tavola 06b l'edificio è classificato di classe 4 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro, classe attribuita ad edifici di varia tipologia di formazione risalente in genere intorno alla seconda guerra mondiale, di recente modificazione o ricostruzione. Per gli edifici di questa classe 4, l'art. 54 delle NTA del RU consente le seguenti categorie di intervento edilizio: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia conservativa di tipo RC1, RC2, RC3 cioè interventi volti al mantenimento degli assetti urbanistico edilizi consolidati e storici, attraverso opere anche di rilevante entità, ma senza demolizione delle strutture preesistenti sino a conformare, nel caso del tipo RC3, un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (ALL. B.7 mappe e norme di R.U.)

- 11° QUESITO - LOTTO B



Presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Sansepolcro in relazione al bene in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

- P. E. 657 Licenza Edilizia del 26/03/1957 per la ristrutturazione del fabbricato (ALL. B.3);
- P.E. n. 826 elaborati di variante del 25/10/1957 vistati anche dalla Soprintendenza ai Monumenti (ALL. B.3);
- Abitabilità del 19/06/1959 - all'epoca non veniva rilasciato l'attestato ma veniva compilato solo un registro (di cui si produce copia) con le indicazioni relative al fabbricato; nel registro per l'edificio di proprietà KKKKK (padre di YYYYY) indicato con indirizzo di via XX Settembre 86/88 si riscontrano, in relazione alla Lic. Ed. del 26/03/1957, le date di inizio lavori 26/04/1957, di fine lavori 06/02/1959 e l'esecuzione di n. 2 piani abitativi per totali 10 vani e 6 accessori (ALL. B.3);
- C.I.L.A. 1019/2017 del 01/12/2017 per installazione di nuova caldaia dell'impianto termico dell'alloggio (ALL. B.3). Quale elaborato grafico allegato alla pratica è stata presentata la planimetria catastale, valida per documentare lo stato dei luoghi a quel momento ma non giustificativa delle variazioni riscontrabili rispetto agli elaborati di progetto.

Confrontando quindi gli elaborati grafici della P.E. 826/1957 con lo stato attuale dei luoghi, si riscontrano difformità nella conformazione di alcuni degli ambienti sia a piano primo che al sottotetto per differente disposizione delle tramezzature interne e la mancata realizzazione di secondo ingresso all'alloggio dal ripiano delle scale.

Per tali difformità, opere interne che non influiscono sulla struttura del fabbricato e non ne comportano modifica alla sagoma, alla superficie e



al volume, può essere richiesta Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L. R. 65/2014 subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Trattandosi di edificio dichiarato di interesse artistico e storico, anche se le opere hanno interessato gli interni dell'alloggio edificato nel 1957/59, sarà comunque necessario sottoporre la richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria al parere della competente Soprintendenza A.B.A.P. subordinata al pagamento di eventuale sanzione.

- 12° QUESITO - LOTTO B

Il bene è in possesso di YYYYYY.

- 13° QUESITO - LOTTO B

Il bene è personale, in quanto acquisito per successione.

Si allega comunque estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Sansepolcro (ALL. B.6) dal quale risulta che i signori YYYYYY e XXXXX sono coniugati dal 18/04/1960. Con atto in data 14/01/1978 dell'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Sansepolcro, YYYYYY ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975, n. 151.

- 14° QUESITO - LOTTO B

Il bene è in possesso ed uso del nucleo familiare di YYYYYY.

- 15° QUESITO - LOTTO B

L'alloggio è dotato di impianto elettrico realizzato con linee sottotraccia entro tubo corrugato, completo nelle sue parti. L'impianto idrico, anch'esso sottotraccia, è alimentato con acqua potabile fornita da ac-



quedotto pubblico. L'impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas metano, allacciato alla fornitura di rete pubblica, alimenta la caldaia murale per il riscaldamento/acqua calda sanitaria. Tali impianti normalmente funzionanti si mostrano, comunque, nel complesso alquanto vetusti.

L'impianto termico è del tipo a circolazione forzata di acqua calda con caldaia murale collocata nel sottotetto, radiatori in ghisa collocati nei vari ambienti e tubature in rame esterne alle murature realizzate nel 2017 quando è stato necessario distaccare l'originario impianto termico collegato al negozio sottostante già compreso nella proprietà e poi alienato.

Alla luce della vigente normativa, l'alloggio è privo di certificazione energetica e di sicurezza degli impianti. In assenza di un progetto dettagliato, non risulta possibile determinare con precisione il costo necessario agli interventi di adeguamento, pertanto si ritiene di dover applicare un decremento a forfait del valore commerciale dell'immobile.

- 16° QUESITO - LOTTO B

In considerazione della tipologia del bene si predispone la vendita in unico lotto.

- 17° QUESITO - LOTTO B

Valore dell'immobile: Escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato, il valore del bene al presente momento è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, considerati: l'ubicazione del bene, la tipologia del fabbricato, lo stato di conservazione e di manutenzione e al-



trèsì l'attuale permanere di una stagnazione del mercato immobiliare.

Osservando che:

- i valori di mercato attualmente praticati in zone equipollenti del territorio comunale per alloggi simili per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive, assunti mediante informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale, oscillano tra 800,00 €/mq e 1.400,00 €/mq di superficie commerciale, quindi mediamente 1.100,00 €/mq;
- la pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in oggetto in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni civili in normale stato conservativo, indica valori di mercato da un minimo di 870,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq, quindi mediamente 1.060,00 €/mq (ALL. B.8 - Quotazioni Immobiliari);
- la pubblicazione del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni di civili, indica valori di mercato da un minimo di 861,00 €/mq, per ubicazioni di minor pregio, ad un massimo di 1.147,00 €/mq, per ubicazioni di maggior pregio, quindi mediamente 1.004,00 €/mq (ALL. B.8 - Quotazioni Immobiliari).

Tenuto conto dei valori sopraindicati, dell'età e dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, del sufficiente/mediocre stato di manutenzione del bene in oggetto e del permanere di stagnazione del mercato immobiliare, si ritiene applicabile un valore unitario pari a 950,00 €/mq. Pertanto

si stima: superficie commerciale x valore unitario =

mq	171,46	x	900,00 €/mq	= €	154.314,00
----	--------	---	-------------	-----	------------

In considerazione dell'assenza di certificazione degli impianti e di Atte-



stazione di Prestazione Energetica, della necessità di procedere a richiesta di Attestazione di Conformità in sanatoria nonché delle caratteristiche della vendita coattiva, si ritiene di dover applicare a tale valore un abbattimento forfettario del 15%, pertanto si calcola:

€	154.314,00	-	15 %	= €	131.166,90	approssimabile a
---	------------	---	------	-----	------------	------------------

130.000,00 € (diconsi Euro **centotrentamila/00**)

»»»»»»»»»»»» - **VALORE DI STIMA LOTTO B** - »»»»»»»»»»»»

- 18° QUESITO - LOTTO B

Il bene è pignorato per quota dell'**intero**, non è necessario formare lotti in natura.

- 19° QUESITO - LOTTO B

Il pignoramento grava sulla **piena** proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

- 20° QUESITO - LOTTO B

La ristrutturazione dell'immobile è stata eseguita a seguito del rilascio di autorizzazioni amministrative; le difformità interne riscontrate sono sanabili con richiesta di Attestazione di conformità in sanatoria come più estesamente indicato in risposta all'11° Quesito.

LOTTO - C -

Piena proprietà per quota di **2/12** spettante a **XXXXX** di porzione di fabbricato sito in **Sansepolcro** via **XX Settembre n. 81** costituita da locali di sottoscala, porzioni di chiostre al piano terra e da locali ad uso cantina al piano seminterrato; il bene è distinto Catasto Fabbricati, Comune di



Sansepolcro, foglio **70** particella **352** sub **19** categoria **A/4**.

- 1° QUESITO - LOTTO C

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento, ad eccezione della categoria catastale variata da A/5 ad A/4 in data 17/12/2014 (visura storica ALL. C.2);
- che non risultano servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dal titolo di trasferimento ad eccezione del vincolo quale bene di interesse storico ed artistico come indicato in risposta al 3° Quesito.
- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; in particolare è trascritta in data **27/09/2016** al n. **13340** R.G. e n. **9301** R. Part. l'accettazione tacita dell'eredità di ZZZZZ deceduta in Sansepolcro il 27/05/1995, provenienza a XXXXX del bene oggetto della presente.

DISTINZIONE CATASTALE ATTUALE

Catasto Fabbricati Comune di Sansepolcro

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
70	352	19			A/4	1	1 vani	Totale: 30 m ²	Euro 27,27	VIA XX SETTEMBRE 81 piano: S1-T;

- 2° QUESITO - LOTTO C

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- visure e planimetrie catastali (ALL. C.2);
- copia integrale del titolo di provenienza dei beni pignorati: successione testata di ZZZZZ deceduta in Sansepolcro il 27/05/1995, den. n. 85 vol. 260 del 18/12/1996 Ufficio del Registro di Sansepolcro, trascritta il 05/04/1997 ai nn. 4874/3539 e nota di Trascrizione di accettazione tacita di eredità n. 9301 R. Part. del 27/09/2016 (ALL. C.3).

- come più specificatamente relazionato in risposta all' 11° Quesito, per questa porzione dell'immobile presso l'archivio edilizia del Comune di Sansepolcro, non si riscontrano depositate pratiche edilizie; non è possibile quindi produrre planimetrie accluse ad atti amministrativi.

- 3° QUESITO - LOTTO C

Il bene in oggetto non risulta gravato da pesi ed oneri.

Il fabbricato di più ampia consistenza di cui il bene in oggetto è parte, denominato Palazzo Benci, edificato nella particella 352 del foglio 70, risulta dichiarato di notevole interesse artistico e storico con decreto ministeriale in data 15 Marzo 1967 e quindi sottoposto a tutela ai sensi e per gli effetti della L. 01/06/1939 n. 1089 e seguenti. La dichiarazione di vincolo, notificata all'allora proprietario del fabbricato è stata trascritta in data 13/04/1967 (ALL. C.4). Stante la dichiarazione di vincolo il bene è soggetto al **Diritto di Prelazione** da parte del Ministero per i beni e le attività culturali in caso di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà del bene o di parti di esso, ai sensi degli artt. 59, 60, 61 e 62 del D.Lgs 42/2004.



Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

TRASCRIZIONI

- In data 13/04/1967 n. 2321 R. Part.

relativa a **vincolo d'interesse storico artistico** giusto Decreto Ministeriale 15/03/1967 ai sensi della L. 1089/1939, a favore del Ministero Direzione Generale Pubblica Istruzione Antichità e Belle Arti, contro WWWWW; grava sul fabbricato di cui il bene in oggetto costituisce una porzione.

- In data 09/10/2015 n. 13125 R.G. e n. 9687 R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del 18/09/2015, rep. 4622, a favore di CCCCC, contro XXXXX (e contro YYYYYY); grava per **quota** di 2/12 della proprietà sui beni di questo LOTTO C e su beni di cui agli altri lotti di perizia.

ISCRIZIONI

- In data 15.04.2015 n. 4759 R.G. e n. 577 R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. 1406 del 17/09/2014, per € 130.000,00 (c. € 122.806,07), a favore di CCCCC, contro XXXXX; grava per quota di 2/12 della piena proprietà su bene di cui a questo LOTTO C e su beni di cui al Lotto A di perizia.

- **4° QUESITO - LOTTO C**

Non risulta costituito condominio, pertanto non sono rilevabili spese



fisse di gestione o manutenzione condominiale ad eccezione dei proporzionali oneri relativi alla manutenzione della parti comuni.

- 5° QUESITO - LOTTO C

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà per quota di 2/12.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- 6° QUESITO - LOTTO C

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle specificate in risposta al "3° Quesito", di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità ipoteca giudiziale (130.000 €)	n. 1 €	744,00
Annotazione su formalità pignoramento	n. 1 €	294,00
TOTALE		= 1.038,00

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri e limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Per quanto alle regolarizzazioni urbanistico-catastali si rimanda a quanto indicato in risposta ai Quesiti nn. 9 - 10 e 11.

- 7° QUESITO - LOTTO C

DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. C.2 - visure catastali)

Catasto Fabbricati Comune di Sansepolcro



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
70	352	19			A/4	1	1 vani	Totale: 30 m ²	Euro 27,27	VIA XX SETTEMBREn. 81 piano: S1-T;

Intestazione dell'immobile sopra indicato:

- XXXXX Piena Proprieta' quota di **2/12**;
- JJJJJ Piena Proprietà quota 8/12;
- HHHHH Piena Proprietà quota 1/6.

L'unità immobiliare sopra identificata deriva dalla soppressione del sub 1 della particella 352 fg 70, con variazione del 18/12/1991 n. 26272.2/1991 in atti dal 03/11/1999 Frazionamento Fusione e Classamento.

La categoria catastale, precedentemente indicata come A/5, è stata variata d'ufficio in A/4 (variazione del 17/12/2014 prot. AR0147799). A tal proposito si osserva che l'attuale consistenza dell'immobile (piccoli locali di sottoscala, porzioni di chiostrine interne a p. terra e cantine al seminterrato) e la sua caratteristica di unità immobiliare scissa da alloggi ad uso abitativo, non motivano l'attribuzione di tale categoria; inoltre si osserva che la consistenza, indicata di un solo vano di superficie di mq 30,00, non è corrispondente allo stato dei luoghi).

DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di edificio di più ampia consistenza sito in **Sansepolcro** via **XX Settembre n. 81**, più precisamente costituita al piano terra da locali di sottoscala con porzioni di chiostrine e al piano seminterrato da locali ad uso di cantina.

Il bene è parte di un edificio storico di più ampia consistenza elevato su due piani oltre piano terra, ubicato nel centro storico della cittadina tibertina, nei pressi della cattedrale e del palazzo comunale, prospiciente la

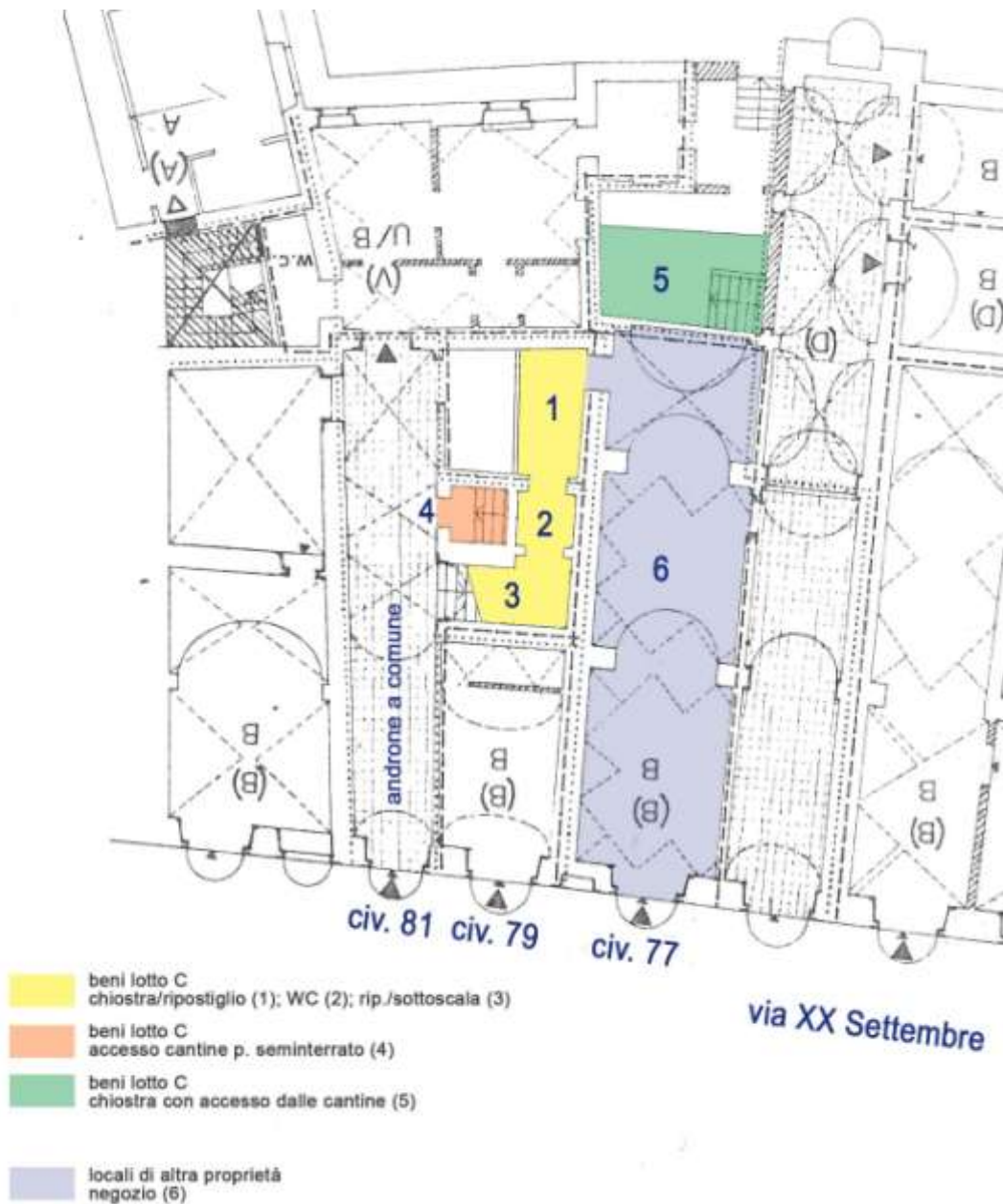


via XX Settembre, principale arteria del centro storico cittadino. L'immobile nel suo complesso è dichiarato di notevole interesse artistico e storico e quindi sottoposto a tutela ai sensi e per gli effetti della L. 01/06/1939 n. 1089 e seguenti.

In specifico il bene in oggetto risulta costituito da:

- al piano terra da una porzione di chiostrina interna al fabbricato, trasformata in un piccolo locale adibito a ripostiglio (n. **1** nella pianta sottostante e ALL. C.8) e adiacente un sottoscala adibito a w.c. (n. **2** nella pianta) e ripostiglio (n. **3** nella pianta) per una superf. netta complessiva di circa 15,00 mq. I locali, collocati nelle adiacenze della scala a comune del fabbricato, che sale ai piani superiori dall'androne con ingresso al civico n. 81 di via XX Settembre, da tempo (almeno dal 19/07/1990 data del contratto di locazione commerciale del negozio, che è stato possibile reperire - ALL. C.7) sono collegati all'unità immobiliare adibita a negozio con ingresso al civico n. 77 di via XX Settembre (n. **6** nella pianta, part.IIIa 352 sub 6 del fg 70, proprietà per quota 4/6 JJJJJ e per quota 2/6 HHHHH) e, stante la conformazione del fabbricato e delle proprietà confinanti, ad oggi sono accessibili solo tramite la sopradetta unità immobiliare.





La porzione di chiostrina trasformata in ripostiglio si presenta con pareti e soffitto realizzate con pannelli sandwich in alluminio mentre le altre porzioni hanno soffitti a volta e pareti in muratura intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono parte in cotto, parte in piastrelle di ceramica. Sono presenti l'impianto idraulico nel bagno e un impianto elettrico essenziale

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



realizzato con canalette esterne alla muratura.

- al piano seminterrato da una serie di locali ad uso di cantina l'un l'altro contigui corredati da una porzione di chiostrina posta a livello del piano terra e accessibile con scala dai locali stessi (n. **5** nella pianta soprastante). Alle cantine si accede da ingresso e scala esclusivi collocati a p. terra nell'androne del palazzo, con rampa sottostante all'altra della scala a comune di salita ai piani superiori (n. **4** nella pianta soprastante). Per l'accesso alle cantine è stata costituita, a favore della proprietà in oggetto, servitù di passo sulla parte iniziale dell'androne posto in via XX Settembre 81, nascente da atto rogito notaio Fulvio Fiori in Città di Castello del 24/12/1991 rep. 72844.

Le cantine, quasi totalmente interrato, caratterizzate da soffitti a volta, pareti con intonaci rustici o in muratura a vista e pavimenti in battuto di cemento, sono sprovviste di finestre ad eccezione del primo locale che si incontra dopo il disimpegno a fondo scala, dotato di piccola finestra e dell'ultimo che, come detto, è provvisto di scala con uscita verso una porzione di chiostrina di proprietà (l'apertura è priva di infisso). Nelle adiacenze della scala è presente anche un lavatoio con un pozzo, mentre all'altra estremità dell'ambiente, un deposito di materiale terroso incoerente non permette l'accesso ad un ulteriore vano in appendice.

Nei locali sono presenti tombini e tubature di scarico provenienti dalle proprietà soprastanti, non sono presenti impianti. La superficie netta è di circa 150,00 mq (calcolo eseguito sulle planimetrie catastali del p. terra) con altezze variabili, H media circa 2,20 m.

La porzione di chiostrina al piano terra a cui si accede dalle cantine (n. **5**



nella pianta), di superficie netta circa 18,00 mq, è delimitata perimetralmente dalle cortine murarie del fabbricato e da una rete metallica di divisione verso altra porzione, proprietà di terzi. A terra si osserva la presenza di vegetazione incolta. Scarso lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

Consistenza dell'immobile

Per quanto al calcolo delle superfici commerciali del bene si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che costituisce uno standard di valutazione uniforme largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Seguendo tali indicazioni, il calcolo della superficie commerciale di locali accessori (quali cantine, sottotetti, garage e posti auto) di immobili residenziali è dato dalla somma della superfici lorde dei vani (comprensiva quindi delle superfici delle pareti interne, di quelle perimetrali sino al massimo di 50 cm di spessore, delle pareti di divisione con altra proprietà al 50%) "ponderate" cioè ridotte secondo percentuali prestabilite. Inoltre in considerazione delle caratteristiche e peculiarità del bene, la scarsa utilità pratica e la altrettanto scarsa possibilità di trasformazione si sono operate ulteriori riduzioni dei coefficienti di ponderazione.

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

	Stato di Manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
		mq				mq	
cantine	scarso	mq	175,00	x	0,125	mq	21,87
chiostрина	scarso	mq	22,00	x	0,125	mq	2,75
ripostiglio, w.c. e sottoscala	scarso	mq	20,00	x	0,25	mq	5,00

ESEC.NE IMM.RE N. 278/2015 e N. 301/2015 R.G.E.

relazione peritale di valutazione



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE approssimata	mq	30,00
--	----	-------

- 8° QUESITO - LOTTO C

La descrizione contenuta nel pignoramento non è conforme a quella attuale per quanto alla categoria catastale indicata A/5 mentre attualmente è stata variata d'ufficio in A/4.

- 9° QUESITO - LOTTO C

Le planimetrie del bene, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, restituiscono una rappresentazione dell'immobile non coerente con lo stato dei luoghi soprattutto per quanto riguarda le cantine al seminterrato, infatti non risultano corrispondenti le dimensioni dei locali e i collegamenti tra gli stessi. Per la porzione di chiostrina/ripostiglio e i locali di sottoscala al p. terra non sono indicati la realizzazione del w.c. nel sottoscala e il collegamento al negozio di via XX Settembre n. 77.

In considerazione dello scarso valore che si può attribuire al bene, come da stima in risposta al 17° Quesito, non si ritiene conveniente in questa fase della procedura, procedere alla presentazione di nuova planimetria che comporterebbe anche la necessità di un rilievo dettagliato del bene.

- 10° QUESITO - LOTTO C

L'edificio inserito nel centro storico di Sansepolcro è parte dell'edificato di matrice storica e in particolare la tavola 04b di R. U. indica l'appartenenza al "tessuto antico". Nella tavola 06b l'edificio è classificato di classe 1 - Edifici o complessi di rilevante valore storico-architettonico, classe attribuita ad edifici che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente



alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Per gli edifici di questa classe 1, l'art. 51 delle NTA del RU consente le seguenti categorie di intervento edilizio: manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche dell'aspetto esteriore, restauro e risanamento conservativo, cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane definita nelle norme di RU (ALL. C.6 mappe e norme di R.U.).

- 11° QUESITO - LOTTO C

L'edificio al quale appartiene l'unità immobiliare in oggetto, è di antica edificazione, sicuramente anteriore al 1° settembre 1967.

In specifico per l'unità immobiliare in oggetto, presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Sansepolcro, non si riscontrano pratiche edilizie. Lo stato attuale del fabbricato non può essere neppure confrontato con le planimetrie catastali presentate il 18/12/1991 che paiono poco coerenti con lo stato dei luoghi soprattutto per quanto alle cantine nel seminterrato. o coerenti in variazioni (già dettagliate in risposta al 9° Quesito) che influenzano sulla conformazione degli ambienti.

Per quanto sopra non è possibile pertanto indicare conformità o meno dello stato attuale.

- 12° QUESITO - LOTTO C

Il bene è in possesso della comproprietaria per quota di 8/12 JJJJJ. Inoltre, come già sopra specificato in risposta al 7° Quesito, i locali al piano terra ad oggi sono accessibili ed utilizzabili solo con ingresso dall'unità immobiliare posta al civico n. 77 di via XX Settembre (part.IIa 352



sub 6 del fg 70) di proprietà per quota 4/6 della medesima JJJJJ e per quota 2/6 di HHHHH.

- 13° QUESITO - LOTTO C

Il bene è personale, in quanto acquisito per successione.

Si allega comunque estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Sansepolcro (ALL. C.5) dal quale risulta che i signori XXXXX e YYYYYY sono coniugati dal 18/04/1960. Con atto in data 14/01/1978 dell'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Sansepolcro, YYYYYY ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975, n. 151.

- 14° QUESITO - LOTTO C

Il bene è in possesso della comproprietaria per quota di 8/12 JJJJJ. Inoltre, come già sopra specificato in risposta al 7° Quesito, i locali al piano terra ad oggi sono accessibili ed utilizzabili solo con ingresso dall'unità immobiliare posta al civico n. 77 di via XX Settembre (part.IIa 352 sub 6 del fg 70).

- 15° QUESITO - LOTTO C

Nei locali a piano terra sono presenti un impianto elettrico essenziale realizzato con canalette esterne alla muratura e l'impianto idraulico nel bagno. Nei locali al piano seminterrato e nella chiostrina non sono presenti impianti.

- 16° QUESITO - LOTTO C

In considerazione della tipologia e dello scarso valore commerciale del bene, si predispone la vendita in unico lotto.

- 17° QUESITO - LOTTO C



Valore dell'immobile: Considerato che l'unità immobiliare è classificata come A/4 quindi pertinenza di alloggio per civile abitazione, il valore del bene è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di alloggi con analoghe caratteristiche, considerati: l'ubicazione del bene, la tipologia del fabbricato, lo stato di conservazione e di manutenzione e altresì l'attuale permanere di una stagnazione del mercato immobiliare. Osservando che:

- i valori di mercato attualmente praticati in zone equipollenti del territorio comunale per alloggi simili per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive, assunti mediante informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale, oscillano tra 900,00 €/mq e 1.500,00 €/mq di superficie commerciale, quindi mediamente 1.200,00 €/mq;
- la pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in oggetto in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni civili in normale stato conservativo, indica valori di mercato da un minimo di 870,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq, quindi mediamente 1.060,00 €/mq (ALL. C.9 - Quotazioni Immobiliari);
- la pubblicazione del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni di civili, indica valori di mercato da un minimo di 861,00 €/mq, per ubicazioni di minor pregio, ad un massimo di 1.147,00 €/mq, per ubicazioni di maggior pregio, quindi mediamente 1.004,00 €/mq (ALL. C.9 - Quotazioni Immobiliari).

Tenuto conto dei valori sopraindicati, della tipologia di edificio storico a cui i locali appartengono ma anche dell'età e del sufficiente/mediocre stato di



conservazione/manutenzione dell'edificio nel suo insieme e dei beni in oggetto nonché del permanere di stagnazione del mercato immobiliare, si ritiene applicabile un valore unitario pari a 1.000,00 €/mq.

Pertanto si stima: superficie commerciale x valore unitario =

mq	30,00	x	1.000,00 €/mq	= €	30.000,00	VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'		
----	-------	---	---------------	-----	-----------	-------------------------------	--	--

quindi € 30.000,00 x 2/12 = **5.000,00 €** (diconsi Euro **cinquemila/00**)

»»»»»»»»»»»» - **VALORE DI STIMA LOTTO C** - »»»»»»»»»»»»

- 18° QUESITO - LOTTO C

Stante la tipologia e la conformazione del bene pignorato non si ritiene di poter procedere a divisione in natura dello stesso.

- 19° QUESITO - LOTTO C

Il pignoramento grava su quota di **2/12** della **piena** proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

- 20° QUESITO - LOTTO B

L'edificio è di antica edificazione, sicuramente anteriore al 1° settembre 1967; in specifico per l'unità immobiliare in oggetto, presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Sansepolcro non si riscontrano pratiche edilizie e pertanto non è possibile indicare conformità o meno dello stato attuale.

Arezzo, lì 30.07.2018

Il Perito

Architetto Franco Mencaroni



In allegato si producono:

LOTTO A

- ALL. A.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. A.2 - Visure e planimetrie catastali;



- ALL. A.3 - Estratto pratiche edilizie;
- ALL. A.4 - Copia titoli di provenienza;
- ALL. A.5 - Certificato di morte Benci Iginia;
- ALL. A.6 - Estratto Atto di Matrimonio Trefoloni-Giubilei;
- ALL. A.7 - Estratti R. U. Comune di Sansepolcro;
- ALL. A.8 - Estratto norme Comune di Sansepolcro D.C.C. 37/2002;
- ALL. A.9 - Certificati Destinazione Urbanistica;
- ALL. A.10 - Quotazioni Immobiliari e V.A.M.;
- ALL. A.11 - Descrizione sintetica;
- ALL. A.12 - Sintesi per pubblicità;

LOTTO B

- ALL. B.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. B.2 - Visure e planimetrie catastali;
- ALL. B.3 - Estratto pratiche edilizie;
- ALL. B.4 - Copia titoli di provenienza;
- ALL. B.5 - Trascrizione dichiar. vincolo interesse storico ed arch. ;
- ALL. B.6 - Estratto Atto di Matrimonio Trefoloni-Giubilei;
- ALL. B.7 - Estratti R. U. Comune di Sansepolcro;
- ALL. B.8 - Quotazioni Immobiliari;
- ALL. B.9 - Descrizione sintetica;
- ALL.B.10 - Sintesi per pubblicità;

LOTTO C

- ALL. C.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. C.2 - Visure e planimetrie catastali;
- ALL. C.3 - Copia titoli di provenienza;



- ALL. C.4 - Trascrizione dichiar. vincolo interesse storico ed arch. ;
- ALL. C.5 - Estratto Atto di Matrimonio Trefoloni-Giubilei;
- ALL. C.6 - Estratti R. U. Comune di Sansepolcro;
- ALL. C.7 - Copia contratto di locazione commerciale;
- ALL. C.8 - Pianta piano terra Palazzo Benci
- ALL. C.9 - Quotazioni Immobiliari;
- ALL. C.10 - Descrizione sintetica;
- ALL. C.11 - Sintesi per pubblicità;

ALLEGATI

- ALL. 1 - Relazione Anonima;
- ALL. 2 - Attestazioni trasmissione della consulenza alle parti.

