
TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 162/2022 R.G.E.

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

Dott.ssa RODINO' DI MIGLIONE Elisabetta

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (mandataria/procuratrice)

[REDACTED]

Creditore ipotecario iscritto:

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitore executato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA del 22/01/2025

L'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE: GEOM. GIANNI SANDRONI



SANDRONI Gianni

Geometra

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

Il Sottoscritto **Geom. Gianni SANDRONI**, nato ad Arezzo il 09.07.1977, residente in Comune di Civitella in Val di Chiana, Località Pieve al Toppo, Via B. da Montefeltro n° 23, Cod. Fisc. SND GNN 77L09 A390H iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1332, iscritto all'albo dei Periti del Tribunale Ordinario di Arezzo al n° 107 nella categoria Geometri e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Ordinario di Arezzo al n° 74 nella categoria Geometri, Valutatore Immobiliare Certificato Inarcheck, Livello Base Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0341-2020, con Studio Tecnico Associato posto in Pieve al Toppo, Via Aretina Nord 45/3, P.IVA 01686930510, in data 27 marzo 2023 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, lo stesso in data 29 marzo 2023 dichiarava con atto telematico di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito, con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Si specifica che nella presente relazione tecnica/estimativa i beni immobili esegutati – ai fini della vendita coattiva – verranno raggruppati/suddivisi in quattro distinti lotti: precisamente nel “Lotto n° 1”, “Lotto n° 2”, “Lotto n° 3” e nel “Lotto n° 4”.

PREMESSA

I beni immobili esegutati sono stati complessivamente “raggruppati” dall'esperto in **quattro distinti lotti**, essi sono stati costituiti dallo stesso tendendo presente sia della loro destinazione che del “contesto ubicativo” in cui gli stessi si trovano così come delle quote di proprietà che gli esegutati vantano su detti beni immobili esegutati.

I beni immobili che sono stati raggruppati nel “**Lotto n° 1**” sono tutti “ricadenti” nel Comune Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora n° 60, e risultano tutti in piena proprietà dell'esecutato [REDACTED]; quelli del “**Lotto n° 2**” sono tutti “ricadenti” nel Comune Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora n° 48, e risultano parte in piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] e parte in comproprietà dello stesso e della propria moglie anch'essa esegutata [REDACTED]; quelli del “**Lotto n° 3**” sono tutti “ricadenti” nel Comune Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora, n° 48/A Interno 1, e risultano tutti in piena proprietà dell'esecutato [REDACTED]; quelli del “**Lotto n° 4**” sono tutti “ricadenti” nel Comune Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora, n° 48/A Interno 2, e risultano tutti in piena proprietà dell'esecutato [REDACTED].

Una volta fatta questa precisazione sulle motivazioni che hanno indotto l'esperto a “raggruppare” i beni immobili esegutati nella presente procedura in quattro distinti lotti, si



può dire che questi risultano essere omogenei ed indivisibili e si può passare a fare sinteticamente una loro descrizione.

LOTTO N° 1

Compendio immobiliare per attività produttive adibito a lavorazione-recupero e/o riciclaggio rifiuti inerti posto nel Comune di Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora n° 60, costituito da un lotto di terreno su cui insistono alcuni moduli prefabbricati ad uso cantieristico di natura provvisoria, semplicemente appoggiati al terreno, non costituenti fabbricati in senso lato del termine, strumentali all'attività imprenditoriale ivi esercitata, il tutto censito in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 144, Subalterno 2**, Frazione Santa Fiora n° 60, Piano T, categoria D/7, rendita catastale € 555.00.

LOTTO N° 2

Porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48, corredato da due locali accessori in corpo staccato con relativo resede di pertinenza, posti nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora S.N.C.

L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta interamente al piano terra del fabbricato ed è composta da ingresso-disimpegno, due ripostigli, cucina-soggiorno, camera, studio e bagno il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione; corredata inoltre da due locali magazzino/deposito in corpo staccato con relativo resede di pertinenza in cui insiste un arredo da giardino (forno barbecue) oltre che alcune strutture precarie incongrue, il tutto censito in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 7**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano T, rendita catastale € 309.87, categoria A/4, classe 5, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 143 mq, totale escluso aree scoperte 143 mq;
- **Particella 263, Subalterno 2**, Frazione Santa Fiora Piano T, rendita catastale € 26.03, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq;



- **Particella 263, Subalterno 3**, Frazione Santa Fiora Piano T, rendita catastale € 26.03, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq;
- **Particella 263, Subalterno 1**, BCNC ai sub 2 e 3 (resede esclusivo) di detta particella 263.

LOTTO N° 3

Porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale, sito nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48/A Interno 1.

L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta al piano primo del fabbricato e presenta accesso dal vano scale condominiale, la stessa è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni e tre camere di cui una con guardaroba, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione; il tutto censito in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 8**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano 1, rendita catastale € 436.41, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluso aree scoperte 125 mq;
- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.
- **Particella 294, Subalterno 10**, BCNC ai sub 8 e 11 (vano scale e disimpegno comune) di detta particella 294.

LOTTO N° 4

Porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale, sito nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48/A Interno 2.

L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta al piano secondo del fabbricato e presenta accesso dal vano scale condominiale, la stessa è composta da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere, il tutto integrato dalla



condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione; il tutto censito in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 11**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano 1-2, rendita catastale € 402.84, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 133 mq, totale escluso aree scoperte 133 mq;
- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.
- **Particella 294, Subalterno 10**, BCNC ai sub 8 e 11 (vano scale e disimpegno comune) di detta particella 294.

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

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo in giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*.

In risposta al Quesito n. 1, Il sottoscritto esperto ha verificato prima di intraprendere ogni altra attività – la completezza e correttezza dei dati ipo-catastali necessari ed essenziali per poter poi procedere con la perizia tecnica/estimativa relativa alla presente Esecuzione Immobiliare. Quindi l'esperto ha provveduto – così come richiesto dal quesito – a verificare la correttezza di quanto allegato al fascicolo processuale, ovvero di quanto riportato nella certificato ipotecario (Vedi Allegato n° 1). Tuttavia l'esperto ha anche provveduto – per proprio conto – a verificare la documentazione ipo-catastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, ha inoltre incaricato il Notaio [REDACTED] di Arezzo di redigere certificato notarile sostitutivo della documentazione di cui all'art. 567 comma II C.P.C. ad ulteriore verifica qui quanto allegato al fascicolo processuale. (Vedi Allegato n° 1 Bis).



Il sottoscritto esperto ha accertato che nella documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell' ex art. 567 c.p.c. risultano alcune **inesattezze e carenza**, ravvisando per i beni immobili di cui al Lotto n° 3 e Lotto n° 4 costituiti dallo stesso la mancata trascrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) del Bene Comune Non Censibile (BCNC) individuato catastalmente in Catasto Fabbricati, del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.

Da notare che detto BCNC risulta ben rappresentato nell' elaborato planimetrico ed elenco subalterni presenti in atti catastali informatizzati ma non risulta caricato in banca dati censuari.

L'esperto inoltre da subito ravvisa che nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) in riferimento ai beni di cui al **Lotto n° 1** costituito dallo stesso evidenzia le seguenti incongruenze, ed in particolare in detti atti sono stati negoziati erroneamente i beni distinti in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 144, Subalterno 1**, Loc. S. Fiora n. 60, Piano T, Cat C/2, classe 6, Cons. 50 mq.

Catasto Terreni Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 410**, Ha. 00.05.35, R.D. 4.14, R.A. 1.66;

In realtà vista la storia catastale sotto riportata dovevano essere negoziati per tale Lotto n° 1 i beni distinti in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 144, Subalterno 2, Frazione Santa Fiora n° 60, Piano T, categoria D/7, rendita catastale € 555.00.**

STORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati:

* particella 144 subalterno 2 già particella 144 subalterno 1 - giusta denuncia di variazione per cambio della destinazione da magazzino a D/7 del 1° marzo 2016 pratica n. AR0015940;



* particella 144 subalterno 1 già particella 144 - giusta variazione per demolizione parziale e ristrutturazione del 17 dicembre 2009 pratica n. AR0242091.

Catasto Terreni:

* particella 144 - ente urbano di are 11.55 costituita dalla fusione della particella 144 di are 06.20 e della particella 410 di are 05.35 in forza del tipo mappale del 16 febbraio 2016 pratica n. AR0010366.

L'esperto inoltre ravvisa che nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) in riferimento ai beni di cui al **Lotto n° 4** costituito dallo stesso sono presenti le seguenti incongruenze, ed in particolare in detti atti sono stati negoziati erroneamente i beni distinti in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 9**, Loc. S. Fiora n. 48, Piano T, Cat C/2, classe 5, Cons. 110 mq.
- **Particella 294, Subalterno 10** (Scala) BCNC ai sub. 7- 8 della stessa Particella 294

In realtà vista la storia catastale sotto riportata dovevano essere negoziati per tale Lotto n° 4 i beni distinti in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 11**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano 1-2, rendita catastale € 402.84, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 133 mq, totale escluso aree scoperte 133 mq;
- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.
- **Particella 294, Subalterno 10**, BCNC ai sub 8 e 11 (vano scale e disimpegno comune) di detta particella 294.

STORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati:

* particella 294 subalterno 11 già particella 294 subalterno 9 - giusta denuncia di variazione della destinazione da locale deposito a abitazione del 18 marzo 2014 pratica n. AR0029860;



* particella 294 subalterni 9, 8 e 7 già particella 294 subalterno 1 - giusta denuncia di variazione per frazionamento, trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni del 27 marzo 2009 pratica n. AR0061692.

Catasto Terreni:

* particella 294 - ente urbano di are 02.50 già fabbricato promiscuo - giusto tipo mappale del 10 novembre 2006 pratica n. AR0128050.

L'esperto inoltre ravvisa per quanto riguarda il BCNC identificato catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 263, Subalterno 1**, BCNC ai sub 2 e 3 (resede esclusivo) di detta particella 263 esso risulta presente nel prontuario dei numeri di mappa MOD. 57 N.C.E.U. cartacei depositati presso Agenzia del Territorio di Arezzo (**Vedi Allegato n° 2**), ma ancora non caricato in atti catastali informatizzati, tuttavia l'identificazione catastale corretta risultante dagli atti catastali, ancorché non allineati in ambito di banca dati informatizzata, è quella indicata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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

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

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

In risposta al Quesito n. 2 Documentazione catastale, L'esperto ha provveduto ad acquisire presso L'Ufficio del Catasto della Provincia di Arezzo – in riferimento ai beni immobili che sono “compresi” nei quattro lotti costituiti dallo stesso – i vari estratti di mappa, le varie schede planimetriche di tipo catastale che identificano le varie unità immobiliari urbane eseguite, inoltre per le stesse dove depositato è stato estratto elaborato planimetrico ed elenco subalterni assegnati (**Vedi Allegato n° 3**).

Inoltre – sempre a livello catastale – riferendosi specificatamente a ciascun esecutato [REDACTED] (**Vedi Allegato n° 4**) e [REDACTED] (**Vedi Allegato n° 4 Bis**) è stato acquisito dal perito, la così detta “Visura per Soggetto” la quale ricomprende tutti i beni immobili “inclusi” nei lotti formati dallo stesso.

Planimetria ultimo progetto approvato L'esperto ha provveduto – così come richiesto nel quesito formulato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – ad acquisire presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Sansepolcro, l'intera documentazione grafica e



progettuale relativa alle pratiche edilizie/urbanistiche inerenti gli stessi immobili eseguiti. In particolare modo l'esperto ha provveduto ad acquisire l'ultima pratica presentata in Comune relativa agli immobili; quella che ne "descrive" lo stato autorizzato/abilitato in corso di validità (Vedi Allegato n° 5).

L'esperto precisa inoltre – ove questa sia stata presente – che lo stesso non ha acquisito solo ed esclusivamente la documentazione tecnica/progettuale relativa all'ultimo titolo abilitativo dei vari immobili pignorati avente "valenza" urbanistica/edilizia, ma tutte quelle pratiche pregresse che si sono succedute nel tempo. Difatti per "comprendere" e "definire" lo stato urbanisticamente conforme delle unità immobiliari/catastali pignorate, la visione grafica/progettuale non va limitata alla sola ed esclusiva ultima pratica presentata presso l'Amministrazione Comunale, ma questa va estesa alla sommatoria di tutte le pratiche (ed anche alle eventuali sanatorie in materia) che si sono succedute per la realizzazione di parte degli edifici in questione.

Elencandole così in maniera cronologicamente progressiva – le pratiche edilizie ed i relativi titoli abilitativi- queste sono state riportate/elencate, nel successivo punto 11.

In risposta al Quesito n. 2 Titoli di provenienza L'esperto ha provveduto – così come richiesto nel quesito formulato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – ad acquisire copia integrale del titolo di provenienza di tutti i beni immobili pignorati – logicamente prendendo in esame singolarmente ogni singolo soggetto eseguito Sigg.ri ([REDACTED]).

I beni immobili meglio identificati catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

- **Particella 144, Subalterno 2**, Frazione Santa Fiora n° 60, Piano T, categoria D/7, rendita catastale € 555.00.

Risultano di proprietà di [REDACTED], nato in Pieve Santo Stefano il 16 ottobre 1950, per essere al medesimo pervenuti da:

- [REDACTED], nata in Sansepolcro il 9 gennaio 1908, con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Arezzo del 15 novembre 1975 repertorio n. 53959/1731, trascritto in data 29 novembre 1975 al n. 7381 registro particolare (Vedi Allegato n° 6), successivo atto di divisione a rogito notaio [REDACTED] di Arezzo del 31 dicembre 1992 repertorio n. 20726, trascritto in data 28 gennaio 1993 al n. 995 registro particolare (Vedi Allegato n° 7), e con riunioni di usufrutto in morte di [REDACTED], nato



in Caprese Michelangelo il 5 febbraio 1920 e [REDACTED], nata in Caprese Michelangelo il 19 settembre 1921, deceduti rispettivamente in data 22 novembre 1991 il primo e in data 12 settembre 2014 la seconda.

I beni immobili meglio identificati catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

- **Particella 294, Subalterno 7**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano T, rendita catastale € 309.87, categoria A/4, classe 5, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 143 mq, totale escluso aree scoperte 143 mq;
- **Particella 294, Subalterno 8**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano 1, rendita catastale € 436.41, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluso aree scoperte 125 mq;
- **Particella 294, Subalterno 11**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano 1-2, rendita catastale € 402.84, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 133 mq, totale escluso aree scoperte 133 mq;

Con utilità comuni:

- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.
- **Particella 294, Subalterno 10**, BCNC ai sub 8 e 11 (vano scale e disimpegno comune) di detta particella 294.

Risultano di proprietà di [REDACTED], nato in Pieve Santo Stefano il 16 ottobre 1950, per essere al medesimo pervenuti da:

- [REDACTED], nata in Sansepolcro il 9 gennaio 1908, con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Arezzo del 15 novembre 1975 repertorio n. 53958/1730, trascritto in data 29 novembre 1975 al n. 7380 registro particolare **(Vedi Allegato n° 8)**, successivo atto di divisione a rogito notaio [REDACTED] di Arezzo del 31 dicembre 1992 repertorio n. 20726, trascritto in data 28 gennaio 1993 al n. 995 registro particolare **(Vedi Allegato n° 7)**, e con riunioni di usufrutto in morte di [REDACTED], nato in Caprese Michelangelo il 5 febbraio 1920 e [REDACTED], nata in Caprese Michelangelo il 19 settembre 1921, deceduti rispettivamente in data 22 novembre 1991 il primo e in data 12 settembre 2014 la seconda.



I beni immobili meglio identificati catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

- **Particella 263, Subalterno 2**, Frazione Santa Fiora Piano T, rendita catastale € 26.03, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq;
- **Particella 263, Subalterno 3**, Frazione Santa Fiora Piano T, rendita catastale € 26.03, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq;
- **Particella 263, Subalterno 1**, BCNC ai sub 2 e 3 (resede esclusivo) di detta particella 263.

Risultano di proprietà di [REDACTED], nato in Pieve Santo Stefano il 16 ottobre 1950, e [REDACTED], nata in Stia il 13 marzo 1959, per essere ai medesimi pervenuti da:

- [REDACTED], nato in Anghiari il 20 agosto 1916, con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Sansepolcro del 3 maggio 1984 repertorio n. 35997/4488, trascritto in data 12 maggio 1984 al n. 4957 registro particolare (Vedi Allegato n° 9), e successivo atto di divisione a rogito notaio [REDACTED] di Arezzo del 31 dicembre 1992 repertorio n. 20726, trascritto in data 28 gennaio 1993 al n. 996 registro particolare (Vedi Allegato n° 7).

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: ***In risposta al Quesito n. 3***

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

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

In risposta al Quesito n. 3, L'esperto ha accertato che i beni che costituiscono i quattro lotti formati dallo stesso risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere o peso, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] - Società Cooperativa iscritta in data 6 aprile 2010 al n. 1073 registro particolare, di complessivi Euro 540.000,00 di cui Euro 270.000,00 in linea capitale (domicilio ipotecario eletto in Arezzo, via Calamandrei n. 255).



- ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] - Società Cooperativa iscritta in data 6 ottobre 2014 al n. 1533 registro particolare, di complessivi Euro 460.000,00 di cui Euro 230.000,00 in linea capitale (domicilio ipotecario eletto in Anghiari, via Giuseppe Mazzini n. 17);
- verbale di pignoramento immobili a favore della società [REDACTED] con sede in Conegliano, codice fiscale n. [REDACTED], trascritto in data 30 settembre 2022 al n. 12766 registro particolare.

Su tutti i beni immobili eseguiti rispetto a quanto sopra riportato non sussistono né vi gravano, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica, o di qualsiasi natura urbanistico-edilizia, né vi gravano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etcc...).

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

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 4

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

In risposta al Quesito n. 4, L'esperto ha verificato che su tutti i beni immobili che sono "distribuiti" nei quattro lotti costituiti dallo stesso, non sussistono né vincoli, né oneri, di natura condominiale ad eccezione di quanto sotto riportato e descritto in riferimento a ciascun singolo lotto.

- L'esperto ravvisa che per i beni di cui al **Lotto n° 1** non sussistono né vincoli, né oneri, di natura condominiale e non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- L'esperto ravvisa che per i beni di cui al **Lotto n° 2** non vi sono spese condominiali non pagate, né eventuali spese straordinarie di tipo condominiale previste da sostenere in futuro, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e che per tali beni inclusi nel Lotto n° 2 non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi



elementi e parti “a comune” – Restando a “carattere” comune – quelle “parti/elementi” che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell’art. 1.117 del Codice Civile).

- L’esperto ravvisa che per i beni di cui al **Lotto n° 3** non vi sono spese condominiali non pagate, né eventuali spese straordinarie di tipo condominiale previste da sostenere in futuro, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e che per tali beni inclusi nel Lotto n° 3 non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti “a comune” – Restando a “carattere” comune – quelle “parti/elementi” che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell’art. 1.117 del Codice Civile).
- L’esperto ravvisa che per i beni di cui al **Lotto n° 4** non vi sono spese condominiali non pagate, né eventuali spese straordinarie di tipo condominiale previste da sostenere in futuro, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e che per tali beni inclusi nel Lotto n° 4 non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti “a comune” – Restando a “carattere” comune – quelle “parti/elementi” che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell’art. 1.117 del Codice Civile).

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 5

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

In risposta al Quesito n. 5,

- L’esperto, in riferimento ai beni immobili pignorati che sono stati “distribuiti” dallo stessi nel **Lotto n° 1, Lotto n° 2, Lotto n° 3 e Lotto n° 4** per una loro futura ed eventuale vendita coattiva non ha riscontrato l'esistenza di nessun diritto demaniale od uso civico che li potesse interessare. Di conseguenza non vi sono per gli stessi beni immobili eseguiti, oneri di affrancazione o di riscatto da doversi calcolare. Analogamente l’esperto può affermare che gli stessi beni immobili pignorati distribuiti nei lotti di cui sopra non sono gravati da censo, livello, o uso civico; pertanto non vi è stata la necessità di alcuna loro affrancazione da tali “pesi”. Il diritto di proprietà sui beni immobili pignorati – da parte degli eseguiti– è derivato (che sia questo intero/pieno o parziale), da atti notarili di compravendita e divisione.



IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 6

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

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

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

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

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

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

In risposta al Quesito n. 6, L'esperto, in riferimento ai beni immobili pignorati "distribuiti" dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva in quattro distinti lotti dichiara che le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito n. 3 ed in particolare:

- ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] - Società Cooperativa iscritta in data 6 aprile 2010 al n. 1073 registro particolare, di complessivi Euro 540.000,00 di cui Euro 270.000,00 in linea capitale (domicilio ipotecario eletto in Arezzo, via Calamandrei n. 255).
- ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] - Società Cooperativa iscritta in data 6 ottobre 2014 al n. 1533 registro particolare, di complessivi Euro 460.000,00 di cui Euro 230.000,00 in linea capitale (domicilio ipotecario eletto in Anghiari, via Giuseppe Mazzini n. 17);
- verbale di pignoramento immobili a favore della società [REDACTED], con sede in Conegliano, codice fiscale n. [REDACTED], trascritto in data 30 settembre 2022 al n. 12766 registro particolare.

A titolo informativo ed orientativo:

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

- Spese per la cancellazione di ciascuna ipoteca volontaria € 35.00 x n° 2 (in quanto sconta la sola tassa ipotecaria ai sensi della tabella allegata al D.P.R. 31.10.1990, n. 347).



- Spese per la cancellazione del pignoramento:
 - € 200.00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al D.P.R. 347/1990);
 - € 59.00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
 - € 35.00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al D.P.R. 31.10.1990, N. 347).

Si specifica tuttavia, che al momento effettivo della vendita – in maniera più precisa e definitiva – il calcolo del costo dovuto per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento e stima, verrà effettuato dal competente “Ufficio Finanziario” preposto a tale compito.

Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione, a quanto verrà espresso successivamente dagli Uffici competenti; intendendo la cifra riportata dall'esperto, come un valore certamente prossimo ed indicativo rispetto a quello “veritiero”, ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: *In risposta al Quesito n. 7*

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

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

In risposta al Quesito n. 7 ed in riferimento a tutti i lotti

Come già anticipato in maniera sintetica in “Premessa”, gli immobili complessivamente eseguiti ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], sono stati raggruppati dall'esperto per l'eventuale vendita coattiva in quattro distinti lotti omogenei, essi sono stati così raggruppati tenendo presente sia del “contesto ubicativo” in cui gli stessi si trovano così come delle quote di proprietà che gli eseguiti vantano su detti beni immobili eseguiti.

L'esperto passerà adesso a descrivere ed analizzare nello specifico gli immobili – evitando di ripetere quanto già detto precedentemente sui singoli lotti costituiti.

In riferimento al “Lotto n° 1”

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



- Lotto di Terreno per attività produttive adibito a lavorazione-recupero e/o riciclaggio rifiuti inerti posto nel Comune di Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora n° 60, costituito da un appezzamento di terreno utilizzato come piazzale su cui insistono alcuni moduli prefabbricati ad uso cantieristico di natura provvisoria, semplicemente appoggiati a terra, non costituenti fabbricati in senso lato del termine, strumentali all'attività imprenditoriale ivi esercitata.

L'appezzamento di terreno in oggetto presenta una superficie catastale complessiva pari a 1'155 mq, lo stesso è utilizzato come piazzale dall'attività imprenditoriale ivi esercitata, in esso come sopra già detto insistono alcuni moduli prefabbricati ad uso cantieristico (tettoie in lamiera, box in lamiera e box prefabbricati) tutti di natura provvisoria, semplicemente appoggiati a terra, non costituenti fabbricati in senso lato del termine e strumentali a detta attività imprenditoriale esercitata nel terreno in oggetto.

Il terreno in oggetto dispone di propria utenza idrica allacciata all'acquedotto pubblico, così come di proprio allaccio alla fognatura pubblica delle acque miste e di propria utenza elettrica allacciata alla linea di distribuzione pubblica.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili – dal punto di vista catastale – corrispondenti al “**Lotto n° 1**” risultano così attualmente distinti:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 144, Subalterno 2**, Frazione Santa Fiora n° 60, Piano T, categoria D/7, rendita catastale € 555.00.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'esperto ravvisa che per i beni di cui al **Lotto n° 1** non sussistono né vincoli, né oneri, di natura condominiale.

BENI COMUNI NON PIGNORATI

Come già detto in risposta al quesito n° 1 ed in riferimento al “**Lotto n° 1**” il debitore non è titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.



VISTE DEL LOTTO N° 1



**MODULI PREFABBRICATI AD USO CANTIERISTICO DI NATURA PROVVISORIA,
SEMPLICEMENTE APPOGGIATI AL TERRENO, STRUMENTALI ALL'ATTIVITÀ
IMPRENDITORIALE ESERCITATA NEL LOTTO**



SANDRONI Gianni

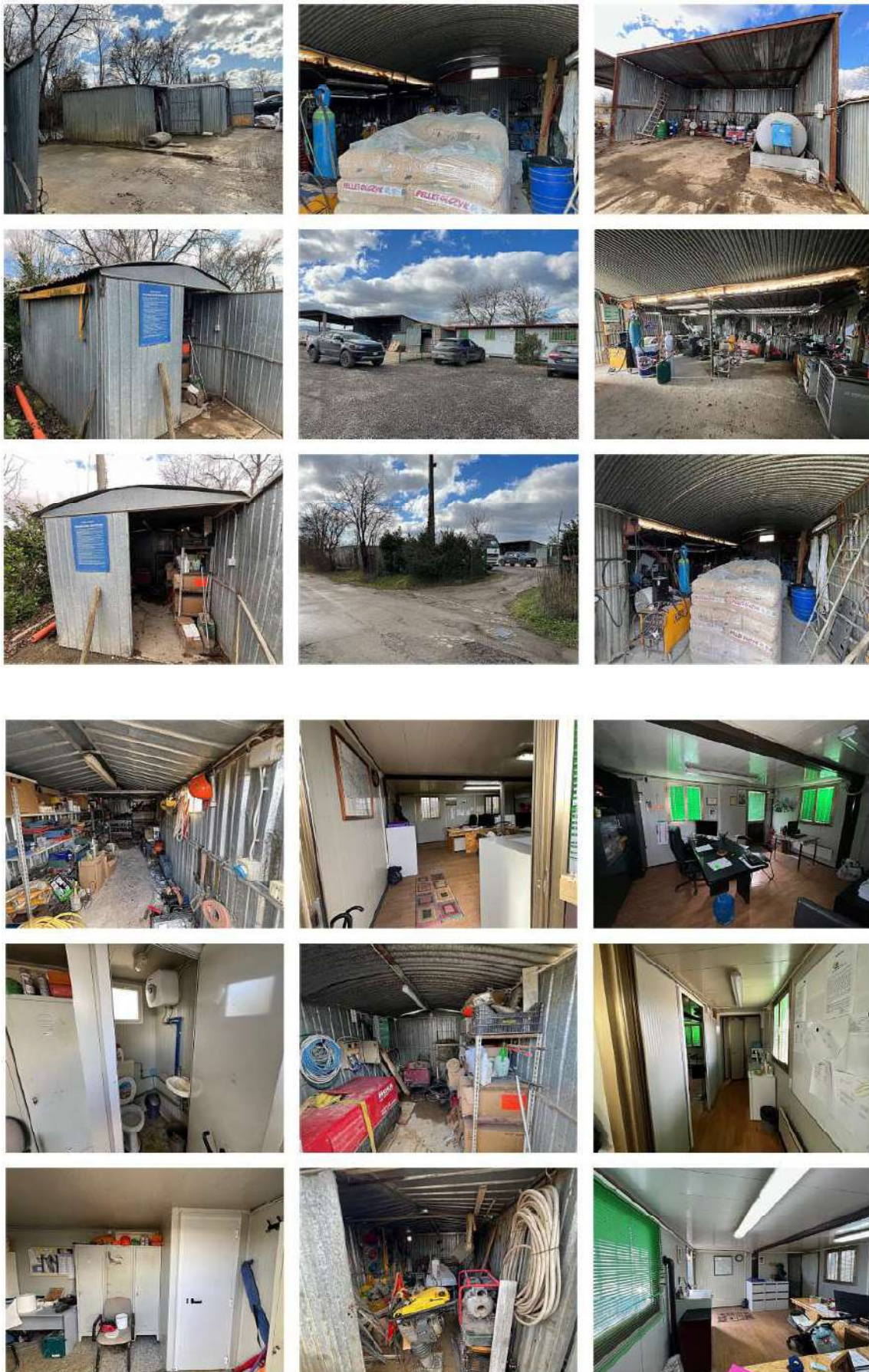
Geometra

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

P.I. 01686930510

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI

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



SANDRONI Gianni

Geometra

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



In riferimento al “Lotto n° 2”

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

- Porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48, corredato da due locali accessori in corpo staccato con relativo resede di pertinenza, posti nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora S.N.C.

L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta interamente al piano terra del fabbricato ed è composta da ingresso-disimpegno, due ripostigli, cucina-soggiorno, camera, studio e bagno il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione; corredata inoltre da due locali magazzino/deposito in corpo staccato con relativo resede di pertinenza in cui insiste un arredo da giardino (forno-barbecue) oltre che alcune strutture precarie incongrue di varia natura e consistenza.



La tipologia costruttiva del fabbricato su cui è posto l'appartamento è caratterizzata da prospetti esterni in pietra faccia a vista con copertura a falde inclinate, manto di copertura in tegole di laterizio; la struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da muratura portante in pietra legata da malta cementizia, internamente le singole porzioni immobiliari eseguite presentano tramezzature costituite in parte da muratura portante e in parte da foratelle di laterizio, orizzontamenti (e cioè i solai) in latero-cemento. Nelle singole porzioni immobiliari eseguite i locali risultano in parte lasciati in pietra faccia a vista, parte intonacati e rifiniti a "velo", in parte tinteggiati a tempera e in parte rivestiti con perlinato in legno. I soffitti di tutte le stanze dei beni eseguiti come sopra già detto sono costituiti strutturalmente da solai in latero-cemento e sono del tipo piani/orizzontali.

Tutti i locali dei beni eseguiti sono pavimentati con materiali tradizionali. Il bagno posto all'interno dell'appartamento presenta rivestimenti ceramici, i sanitari presenti nello stesso risultano essere di tipo "economico - commerciale", in materiale porcellanato di semplice "fattura" e "disegno". La zona cottura presente nell'appartamento nella sua parte interessata risulta rivestita con piastrelle di ceramica aventi colore chiaro. Le porte interne delle porzioni immobiliari eseguite sono in alluminio, normalmente ad anta unica. In genere queste porte, considerato il semplice "disegno", la "fattura" nonché la tipologia/valore delle maniglie e tutta la loro struttura costruttiva, si può dire che sono di normale stato qualitativo e livello di conservazione. Per quanto riguarda tutti gli infissi esterni (cioè le finestre e/o porte/finestre), posti al piano terreno si può dire che anche questi si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre e le porte-finestre delle porzioni immobiliari eseguite sono per lo più realizzate in metallo e sono assai "semplici", di fattura/produzione" normale. Il loro sistema d'oscuramento ove presente è affidato a scuri interni metallici. Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc....) riferita ai beni di cui sopra vedasi risposta effettuata dall'esperto al quesito n° 15. L'altezza utile interna dei vari locali che compongono l'appartamento è pari a ml 2.00 eccezione fatta per lo studio che presenta un'altezza utile interna pari a 2.19 ml e della zona cucina-soggiorno che presenta un'altezza utile interna pari a 2.42 ml.

Come già descritto in precedenza nel presente lotto sono ricompresi anche due locali magazzino/deposito in corpo staccato con relativo resede di pertinenza utilizzato come piazzale inghiaiato ed orto in cui insiste un arredo da giardino (forno-barbecue) oltre che alcune strutture precarie incongrue di varia natura e consistenza.



I due locali magazzino sono costituiti da due box prefabbricati interamente in lamiera, mentre l'arredo da giardino (forno-barbecue) è in pietra faccia a vista.

Per quanto riguarda invece le strutture precarie incongrue di varia natura e consistenza esistenti in detto resede esse risultano realizzate con struttura portante verticale di tipo leggero costituita da profili metallici, le tamponature ove presenti sono anche esse di tipo leggero e sono rappresentate da pannelli in lamiera grecata e pannelli tipo sandwich così come la copertura delle stesse.

Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc....) presenti in detti locali magazzino/deposito così come in dette strutture precarie incongrue vedasi risposta effettuata dall'esperto al quesito n° 15. L'altezza utile interna in gronda di tali magazzini/deposito è pari a 1.90 ml, mentre le varie strutture incongrue presentano varie altezze esterna, da un minimo di 2.00 ml ad un massimo di 3.15 al colmo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato di cui al **Lotto n° 2** è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore Legge 27/07/'78 n° 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009 Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 138/98 Allegato C, comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali, "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" legge 457/'78.

ESTRATTO DEL MANUALE DELLA BANCA DATI O.M.I. per il calcolo della superficie commerciale di immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio:



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI**INTRODUZIONE**

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (e questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Con la presente istruzione la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

PRINCIPIO ADOTTATO

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

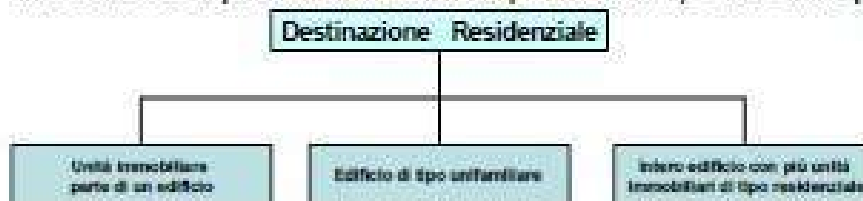
1. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**CRITERI GENERALI**

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI, relativamente alla:

- Superficie commerciale
- Superficie utile

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale.



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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

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



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

Le precisate pertinenze accessorie sono distinte in:

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

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

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

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

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

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

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

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

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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

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

1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Misurazione

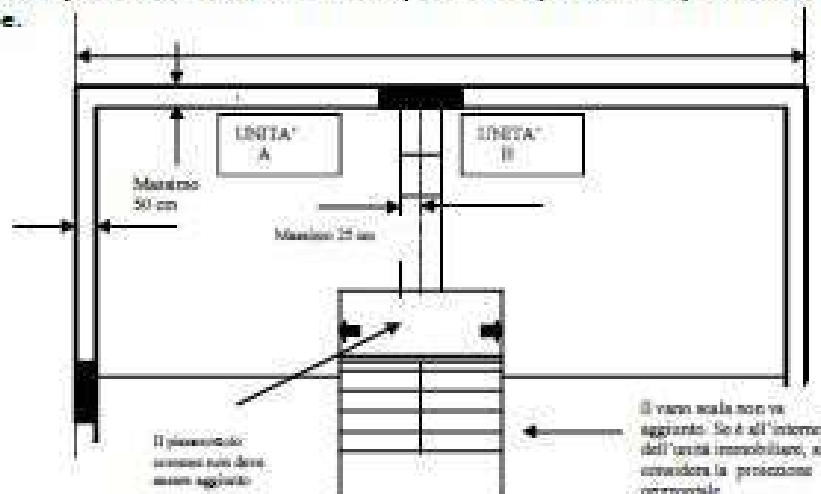
Vani principali e accessori diretti

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

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

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

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

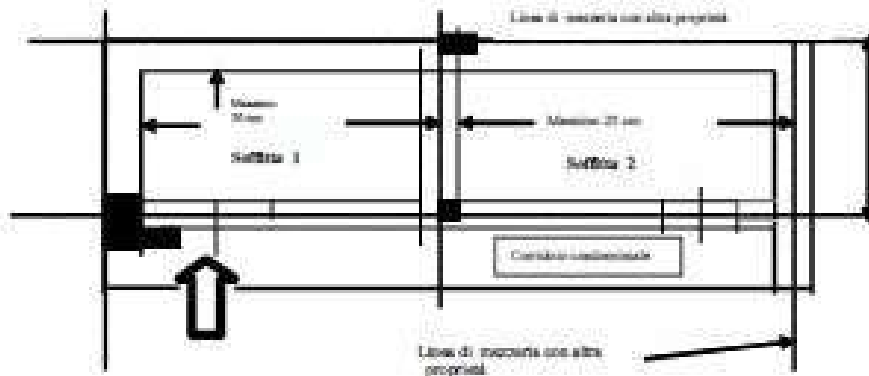
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto,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

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

Esempio di misurazione della superficie



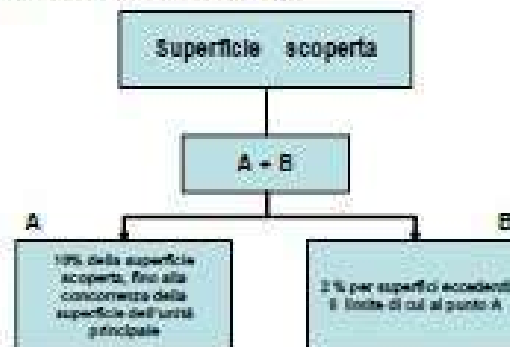
Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

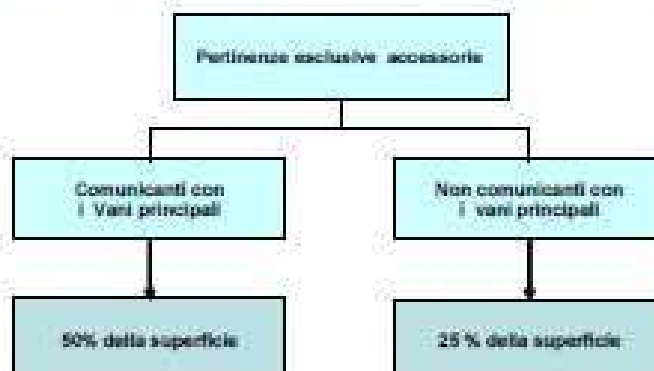
- Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della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



Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

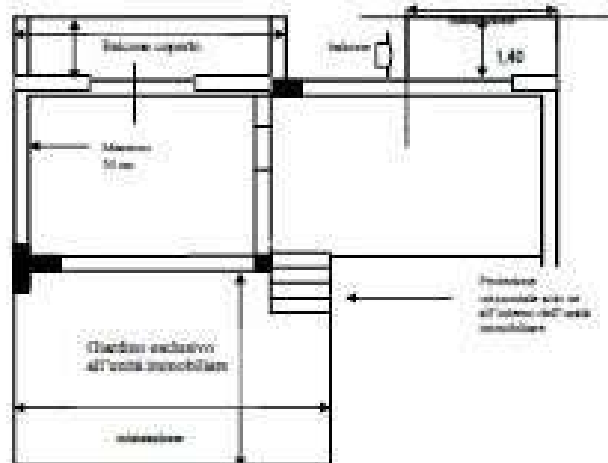
- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Esempio di misurazione



SUPERFICIE UTILE

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

Si possono presentare le seguenti ipotesi:



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

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

Pertinenze esclusive di ornamento

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

Pertinenze esclusive accessorie

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

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

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

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

“Lotto n° 2”

Appartamento per civile abitazione

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Piano Terra	Normale	mq	144.35	x	1.00	mq	144.35
Totale superficie commerciale approssimata						mq	144.35
Totale superficie commerciale arrotondata a 144.00 Mq							

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

Locali magazzino/deposito

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Piano Terra	Normale	Mq	13.00	x	0,30	mq	3.90
Piano Terra	Normale	Mq	13.00	x	0,30	mq	3.90
Totale superficie commerciale approssimata						mq	7.80
Totale superficie commerciale arrotondata a 8.00 Mq							

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

Resede di Pertinenza

Superficie catastale resede di pertinenza 970.00 mq, dato dalla superficie della particella 263 del foglio 73 del Comune di Sansepolcro (compreso ingombro in pianta dei magazzini/deposito presenti in detta particella)
Ingombro in pianta dei magazzini/deposito presenti sulla particella 263 del foglio 73 del Comune di Sansepolcro, 26.01 mq
Superficie catastale resede di pertinenza 943.99 mq arrotondato a 944.00 mq compreso ingombro in pianta strutture precarie incongrue

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili pignorati – dal punto di vista catastale – corrispondenti al “Lotto n° 2” risultano così attualmente distinti:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 7**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano T, rendita catastale € 309.87, categoria A/4, classe 5, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 143 mq, totale escluso aree scoperte 143 mq;



- **Particella 263, Subalterno 2**, Frazione Santa Fiora Piano T, rendita catastale € 26.03, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq;
- **Particella 263, Subalterno 3**, Frazione Santa Fiora Piano T, rendita catastale € 26.03, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq;
- **Particella 263, Subalterno 1**, BCNC ai sub 2 e 3 (resede esclusivo) di detta particella 263.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del "**Lotto n° 2**" costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva dichiara che per gli stessi non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti "a comune" restando a "carattere" comune – quelle "parti/elementi" che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile) e quindi al momento attuale non risultano deliberate né le tabelle millesimali né regolamento condominiale.

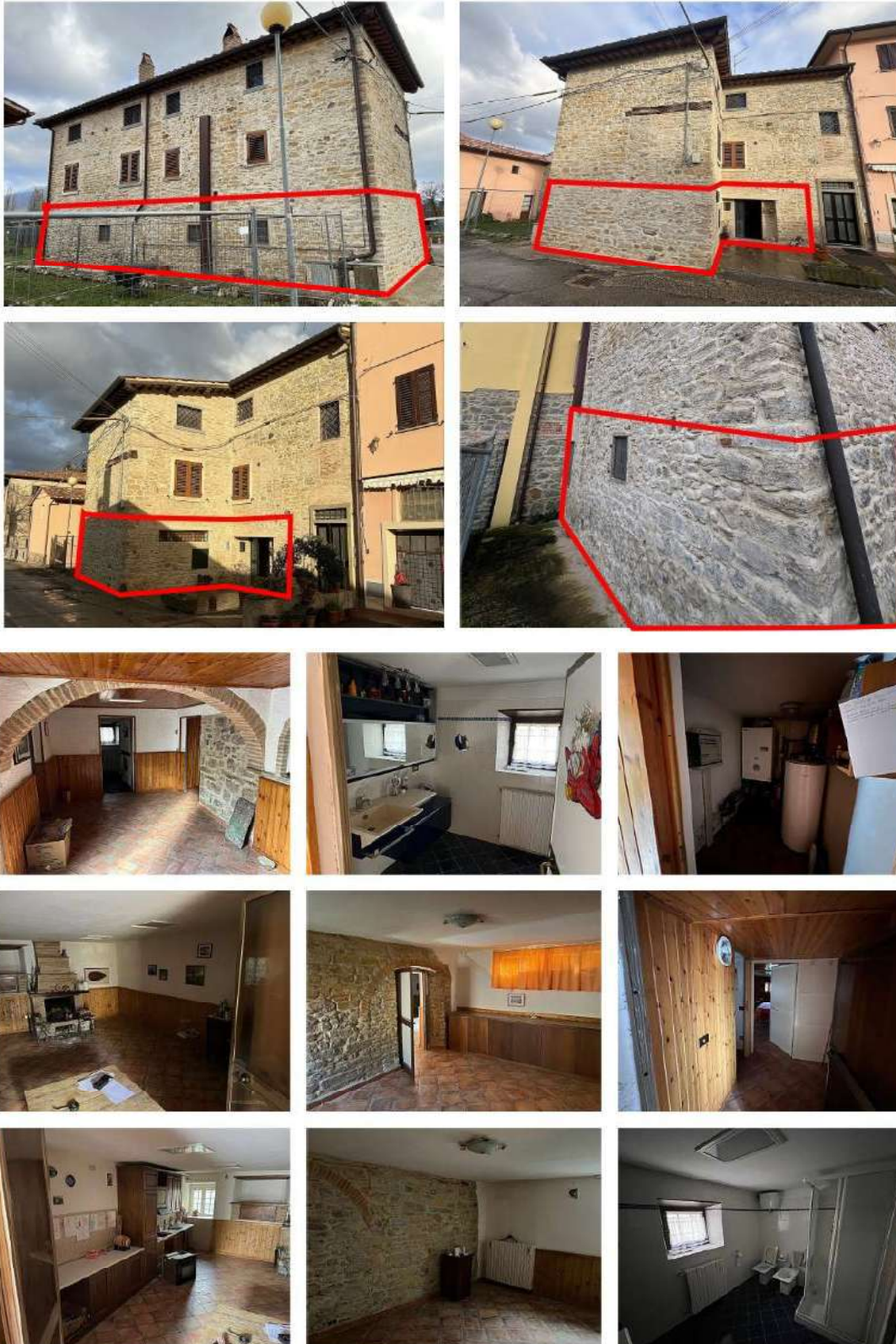
BENI COMUNI NON PIGNORATI

Come già detto in risposta al quesito n° 1 ed in riferimento al "**Lotto n° 2**" il debitore non è titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati di cui al presente lotto.



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

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE



SANDRONI Gianni

Geometra

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

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI

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



RESEDE

LOCALI MAGAZZINO/DEPOSITO - ARREDO DA GIARDINO



SANDRONI Gianni

Geometra

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

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI

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



STRUTTURE PRECARIE INCONGRUE PRESENTI NEL RESEDE



In riferimento al “Lotto n° 3”

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

- Porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale, sito nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48/A Interno 1.

L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta al piano primo del fabbricato e presenta accesso dal vano scale condominiale, la stessa è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni e tre camere di cui una con guardaroba, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione.

La tipologia costruttiva del fabbricato su cui è posto l'appartamento è caratterizzata da prospetti esterni in pietra faccia a vista con copertura a falde inclinate, manto di copertura in tegole di laterizio; la struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da muratura portante in pietra legata da malta cementizia, internamente le singole porzioni immobiliari eseguite presentano tramezzature costituite in parte da muratura portante e in parte da foratelle di laterizio, orizzontamenti (e cioè i solai) in latero-cemento. Nelle singole porzioni immobiliari eseguite i locali risultano in parte lasciati in pietra faccia a vista e parte intonacati e rifiniti a “velo”, tinteggiati a tempera. I soffitti di tutte le stanze dei beni eseguiti come sopra già detto sono costituiti strutturalmente da solai in latero-cemento e sono del tipo piani/orizzontali.

Tutti i locali dei beni eseguiti sono pavimentati con materiali tradizionali. I bagni posti all'interno dell'appartamento presentano rivestimenti ceramici, i sanitari presenti negli stessi risultano essere di tipo “economico - commerciale”, in materiale porcellanato di semplice “fattura” e “disegno”. La zona cottura presente nell'appartamento nella sua parte interessata risulta rivestita con piastrelle di ceramica aventi colore chiaro. Le porte interne delle porzioni immobiliari eseguite sono legno tamburato, normalmente ad anta unica. In genere queste porte, considerato il semplice “disegno”, la “fattura” nonché la tipologia/valore delle maniglie e tutta la loro struttura costruttiva, si può dire che sono di normale stato qualitativo e livello di conservazione. Per quanto riguarda tutti gli infissi esterni (cioè le finestre e/o porte/finestre), posti al piano primo si può dire che anche questi si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre e



le porte-finestre delle porzioni immobiliari eseguite sono per lo più realizzate in P.V.C. e sono assai “semplici”, di fattura/produzione” normale. Il loro sistema d’oscuramento ove presente è affidato a persiane in P.V.C. Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc....) riferita ai beni di cui sopra vedasi risposta effettuata dall’esperto al quesito n° 15. L’altezza utile interna dei vari locali che compongono l’appartamento non è costante, la stessa varia da locale a locale, e va da un minimo di 2.43 ml ad un massimo di 2.60 ml.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato di cui al **Lotto n° 3** è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore Legge 27/07/'78 n° 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009 Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 138/98 Allegato C, comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali, “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” legge 457/'78.

ESTRATTO DEL MANUALE DELLA BANCA DATI O.M.I. per il calcolo della superficie commerciale di immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio:



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI**INTRODUZIONE**

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Con la presente istruzione la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

PRINCIPIO ADOTTATO

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

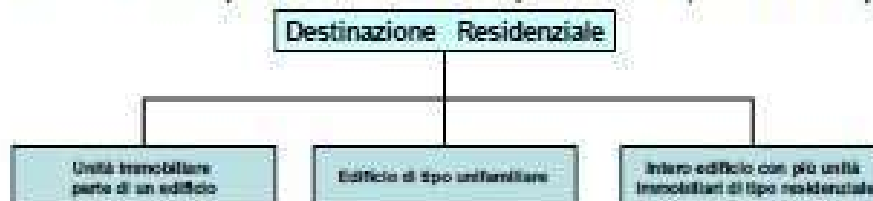
1. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**CRITERI GENERALI**

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI, relativamente alla:

- Superficie commerciale
- Superficie utile

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale.



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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

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



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

Le precisate pertinenze accessorie sono distinte in:

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

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

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

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

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

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

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

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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

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

1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Misurazione

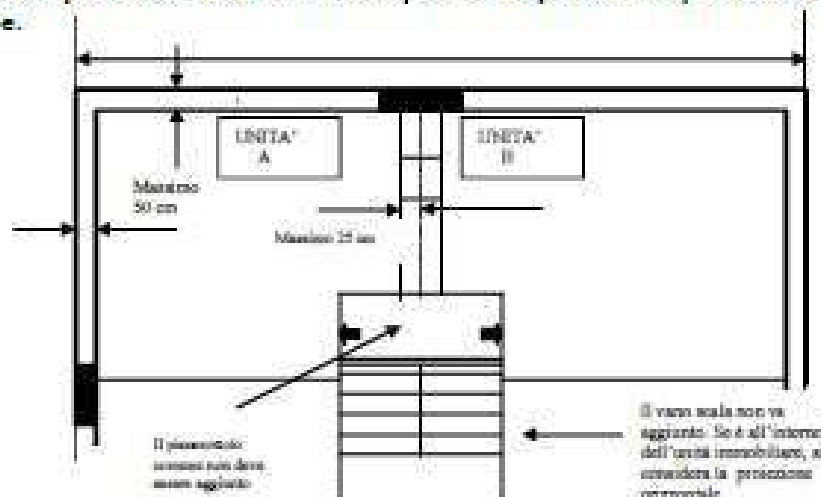
Vani principali e accessori diretti

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

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

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

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

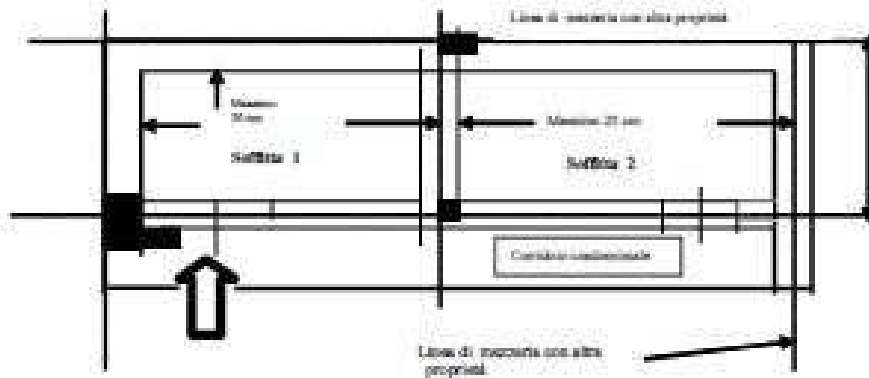
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto,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

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

Esempio di misurazione della superficie



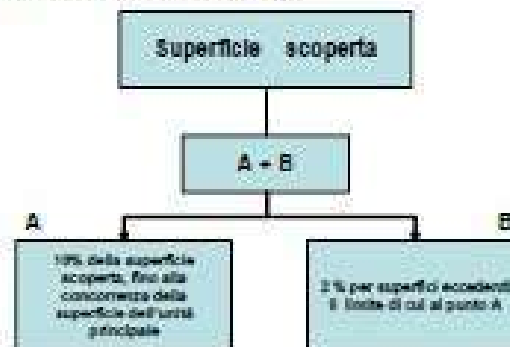
Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

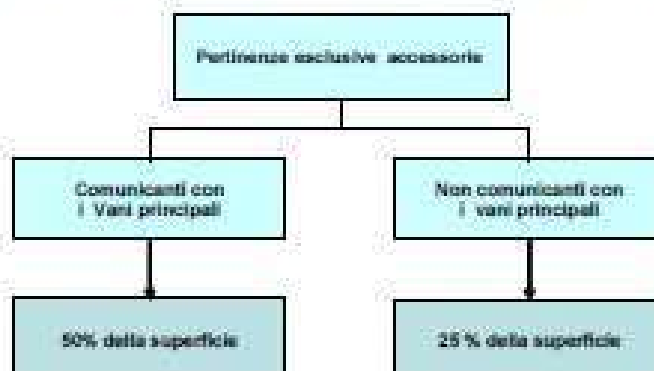
- Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della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



Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

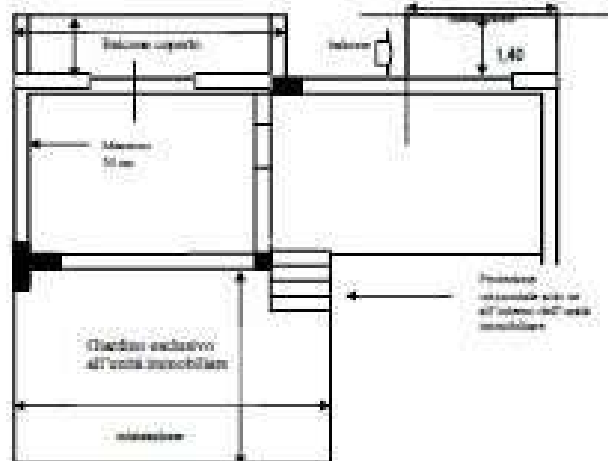
- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Esempio di misurazione



SUPERFICIE UTILE

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

Si possono presentare le seguenti ipotesi:



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

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

Pertinenze esclusive di ornamento

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

Pertinenze esclusive accessorie

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

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

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

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

“Lotto n° 3”

Appartamento per civile abitazione

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Piano Primo	Normale	mq	125.55	x	1.00	mq	125.55
Totale superficie commerciale approssimata						mq	126.00
Totale superficie commerciale arrotondata a 126.00 Mq							

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

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili pignorati – dal punto di vista catastale – corrispondenti al **“Lotto n° 3”** risultano così attualmente distinti:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 8**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano 1, rendita catastale € 436.41, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluso aree scoperte 125 mq;
- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.
- **Particella 294, Subalterno 10**, BCNC ai sub 8 e 11 (vano scale e disimpegno comune) di detta particella 294.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del **“Lotto n° 3”** costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva dichiara che per gli stessi non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti “a comune” restando a “carattere” comune – quelle “parti/elementi” che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile) e quindi al momento attuale non risultano deliberate né le tabelle millesimali né regolamento condominiale.

BENI COMUNI NON PIGNORATI

Come già detto in risposta al quesito n° 1 ed in riferimento al **“Lotto n° 3”** il debitore è titolare di altri beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati di cui al



presente lotto ed in particolare del BCNC identificato catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 294, Subalterno 5, BCNC** ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.

VISTE ESTERNE ED INTERNE BENI DI CUI AL “LOTTO N° 3”

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE



SANDRONI Gianni

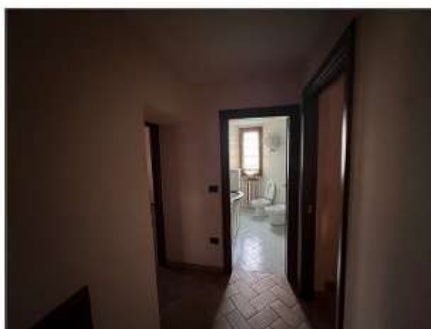
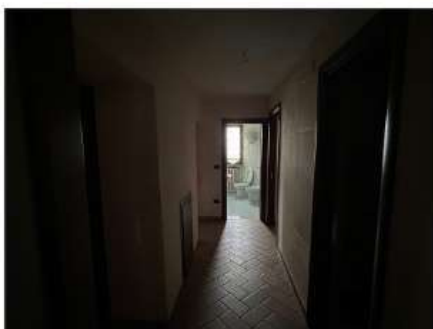
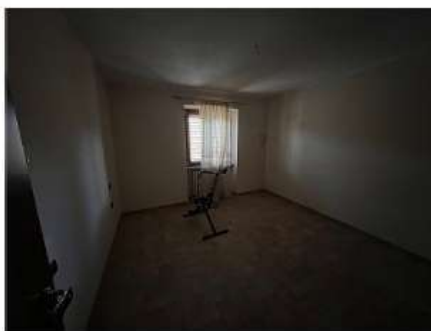
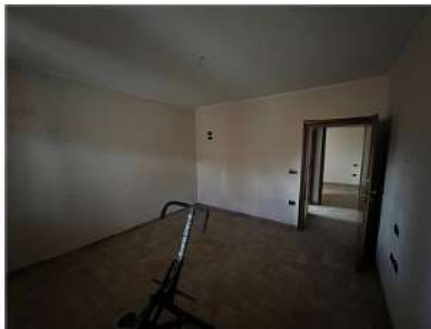
Geometra

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

P.I. 01686930510

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI

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



SANDRONI Gianni

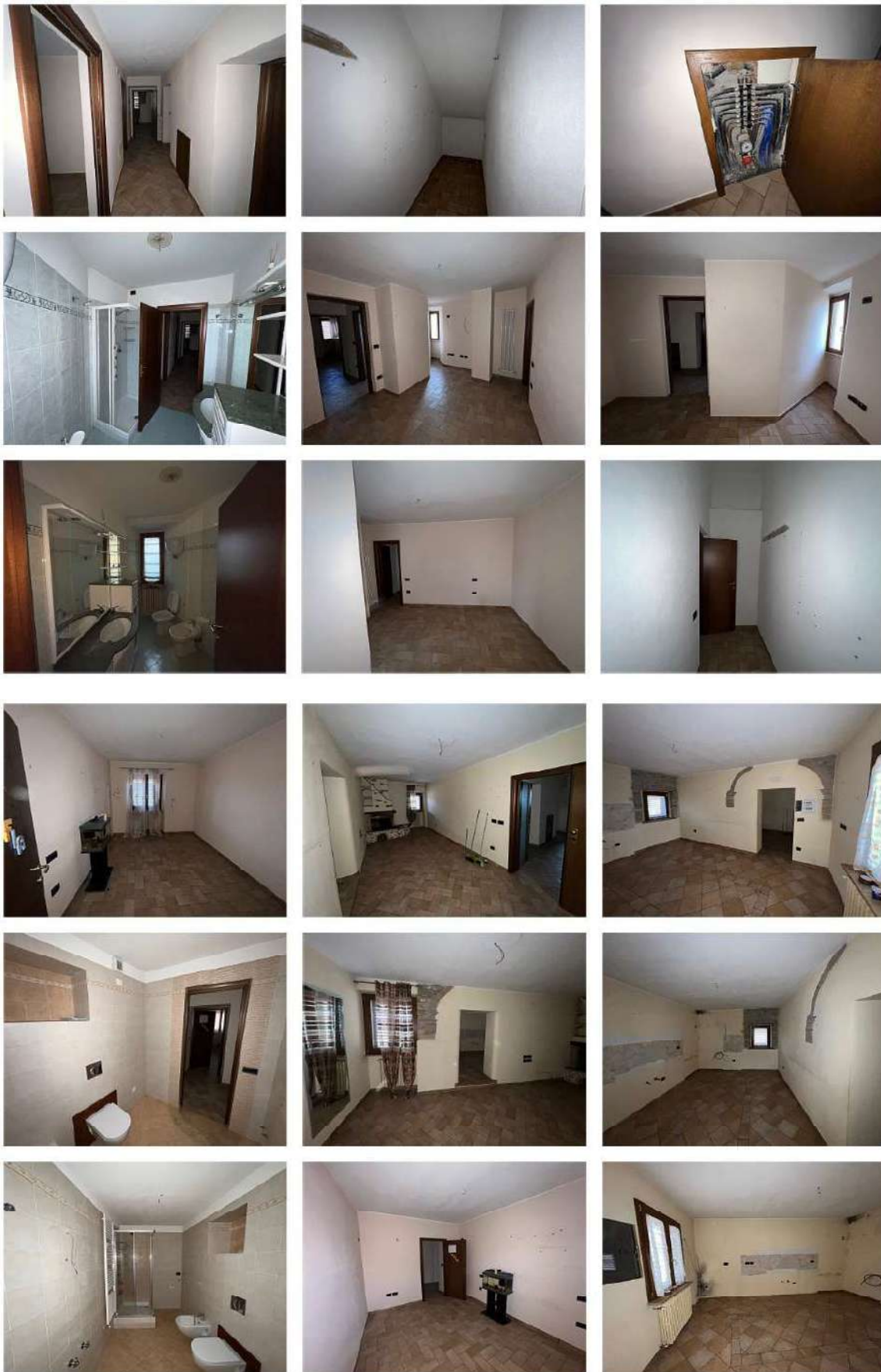
Geometra

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

P.I. 01686930510

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI

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



In riferimento al “Lotto n° 4”

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

- Porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale, sito nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48/A Interno 2.

L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta al piano secondo del fabbricato e presenta accesso dal vano scale condominiale, la stessa è composta da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione.

La tipologia costruttiva del fabbricato su cui è posto l'appartamento è caratterizzata da prospetti esterni in pietra faccia a vista con copertura a falde inclinate, manto di copertura in tegole di laterizio; la struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da muratura portante in pietra legata da malta cementizia, internamente le singole porzioni immobiliari eseguite presentano tramezzature costituite in parte da muratura portante e in parte da foratelle di laterizio, orizzontamenti (e cioè i solai di calpestio) in latero-cemento, con solaio di copertura costituito da struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Nelle singole porzioni immobiliari eseguite i locali risultano intonacati e rifiniti a “velo”, tinteggiati a tempera. I soffitti di tutte le stanze dei beni eseguiti sono costituiti strutturalmente da solai inclinati, aventi come sopra già detto struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Tutti i locali dei beni eseguiti sono pavimentati con materiali tradizionali. I bagni posti all'interno dell'appartamento presentano rivestimenti ceramici, i sanitari presenti negli stessi risultano essere di tipo “economico - commerciale”, in materiale porcellanato di semplice “fattura” e “disegno”. La zona cottura presente nell'appartamento nella sua parte interessata risulta rivestita con piastrelle di ceramica aventi colore chiaro. Le porte interne delle porzioni immobiliari eseguite sono legno tamburato, normalmente ad anta unica. In genere queste porte, considerato il semplice “disegno”, la “fattura” nonché la tipologia/valore delle maniglie e tutta la loro struttura costruttiva, si può dire che sono di normale stato qualitativo e livello di conservazione. Per quanto riguarda tutti gli infissi esterni (cioè le finestre e/o porte/finestre), posti al piano secondo si può dire che anche questi si accomunano per il loro normale stato qualitativo e



grado di conservazione. Le finestre e le porte-finestre delle porzioni immobiliari eseguite sono per lo più realizzate in P.V.C. e sono assai “semplici”, di fattura/produzione” normale. Il loro sistema d’oscuramento ove presente è affidato a scuretti interni in P.V.C. Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico etccc...) riferita ai beni di cui sopra vedasi risposta effettuata dall’esperto al quesito n° 15. L’altezza utile interna dei vari locali che compongono l’appartamento visto l’andamento inclinato del solaio di copertura non è costante, la stessa varia da locale a locale, e va da un minimo di 1.70 ml ad un massimo di 3.50 ml.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato di cui al **Lotto n° 4** è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della “superficie commerciale”, oltre ad altre norme tecniche di settore Legge 27/07/’78 n° 392 legge sull’equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009 Edito dall’ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 138/98 Allegato C, comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali, “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” legge 457/’78.

ESTRATTO DEL MANUALE DELLA BANCA DATI O.M.I. per il calcolo della superficie commerciale di immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio:



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI**INTRODUZIONE**

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Con la presente istruzione la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

PRINCIPIO ADOTTATO

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

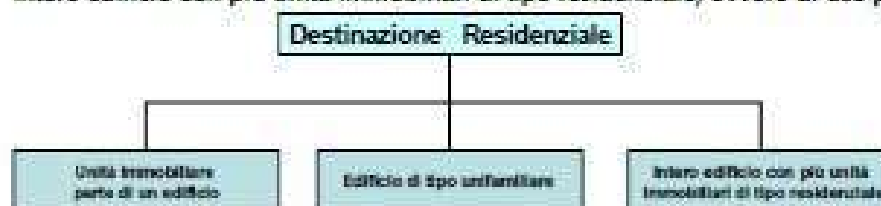
1. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**CRITERI GENERALI**

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI, relativamente alla:

- Superficie commerciale
- Superficie utile

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale.

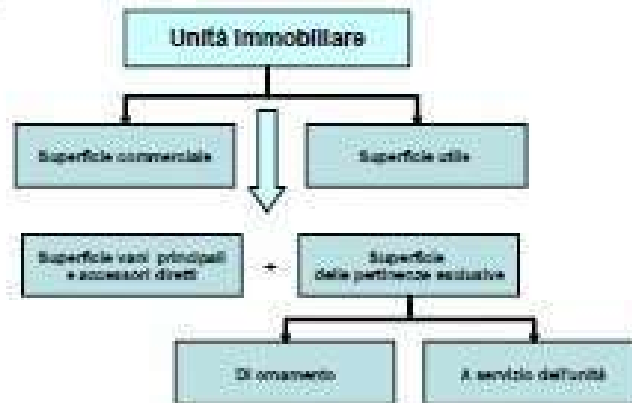


MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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

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



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

Le precisate pertinenze accessorie sono distinte in:

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

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

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

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

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

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

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

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



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

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

1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Misurazione

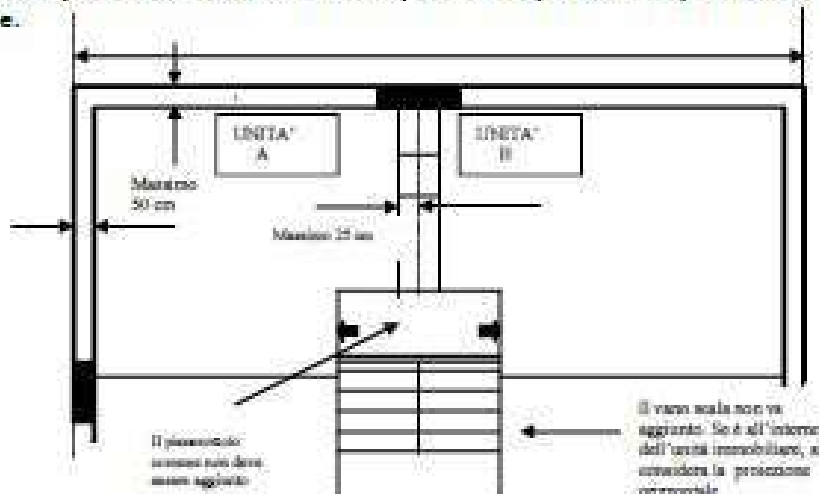
Vani principali e accessori diretti

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

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

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

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

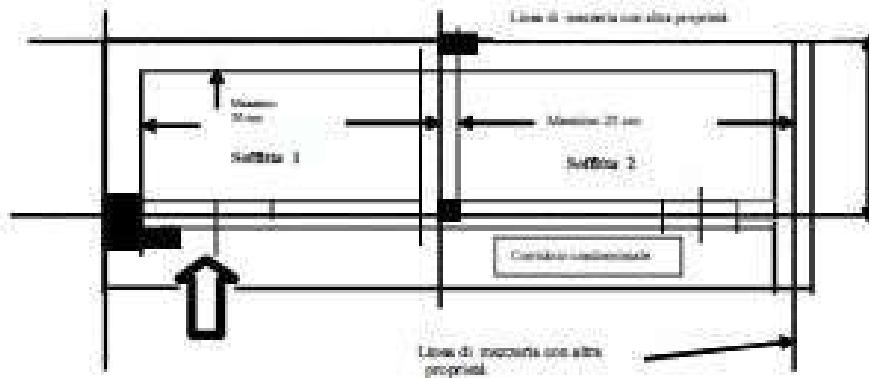
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto,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

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

Esempio di misurazione della superficie



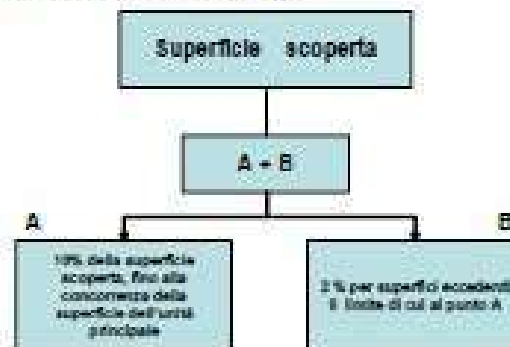
Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

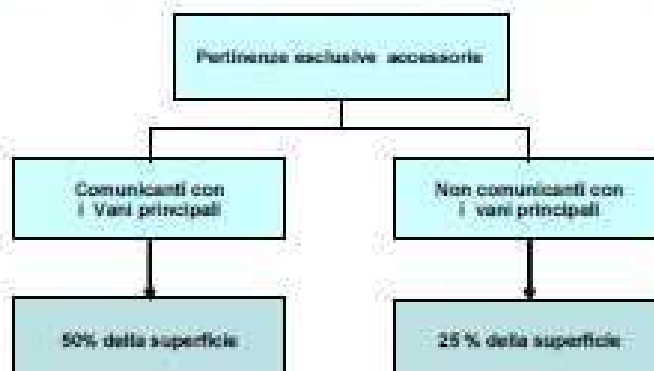
- Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della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



Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

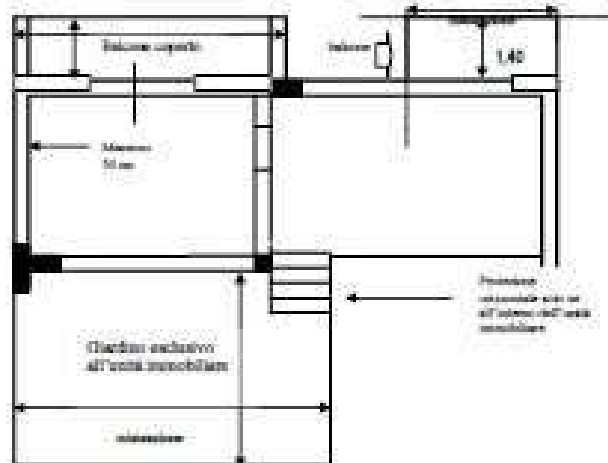
- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI



Esempio di misurazione



SUPERFICIE UTILE

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

Si possono presentare le seguenti ipotesi:



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

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

Pertinenze esclusive di ornamento

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

Pertinenze esclusive accessorie

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

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

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

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

“Lotto n° 4”

Appartamento per civile abitazione

LIVELLO DI PIANO	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Piano Secondo	Normale	mq	146.07	x	1.00	mq	146.07
Totale superficie commerciale approssimata						mq	146.07
Totale superficie commerciale arrotondata a 146.00 Mq							

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

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili pignorati – dal punto di vista catastale – corrispondenti al **“Lotto n° 4”** risultano così attualmente distinti:

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 11**, Frazione Santa Fiora n. 48 Piano 1-2, rendita catastale € 402.84, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 133 mq, totale escluso aree scoperte 133 mq;
- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.
- **Particella 294, Subalterno 10**, BCNC ai sub 8 e 11 (vano scale e disimpegno comune) di detta particella 294.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte del **“Lotto n° 4”** costituito dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva dichiara che per gli stessi non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti “a comune” restando a “carattere” comune – quelle “parti/elementi” che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile) e quindi al momento attuale non risultano deliberate né le tabelle millesimali né regolamento condominiale.

BENI COMUNI NON PIGNORATI

Come già detto in risposta al quesito n° 1 ed in riferimento al **“Lotto n° 4”** il debitore è titolare di altri beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati di cui al



presente lotto ed in particolare del BCNC identificato catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 294, Subalterno 5, BCNC** ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.

VISTE ESTERNE ED INTERNE BENI DI CUI AL “LOTTO N° 4”

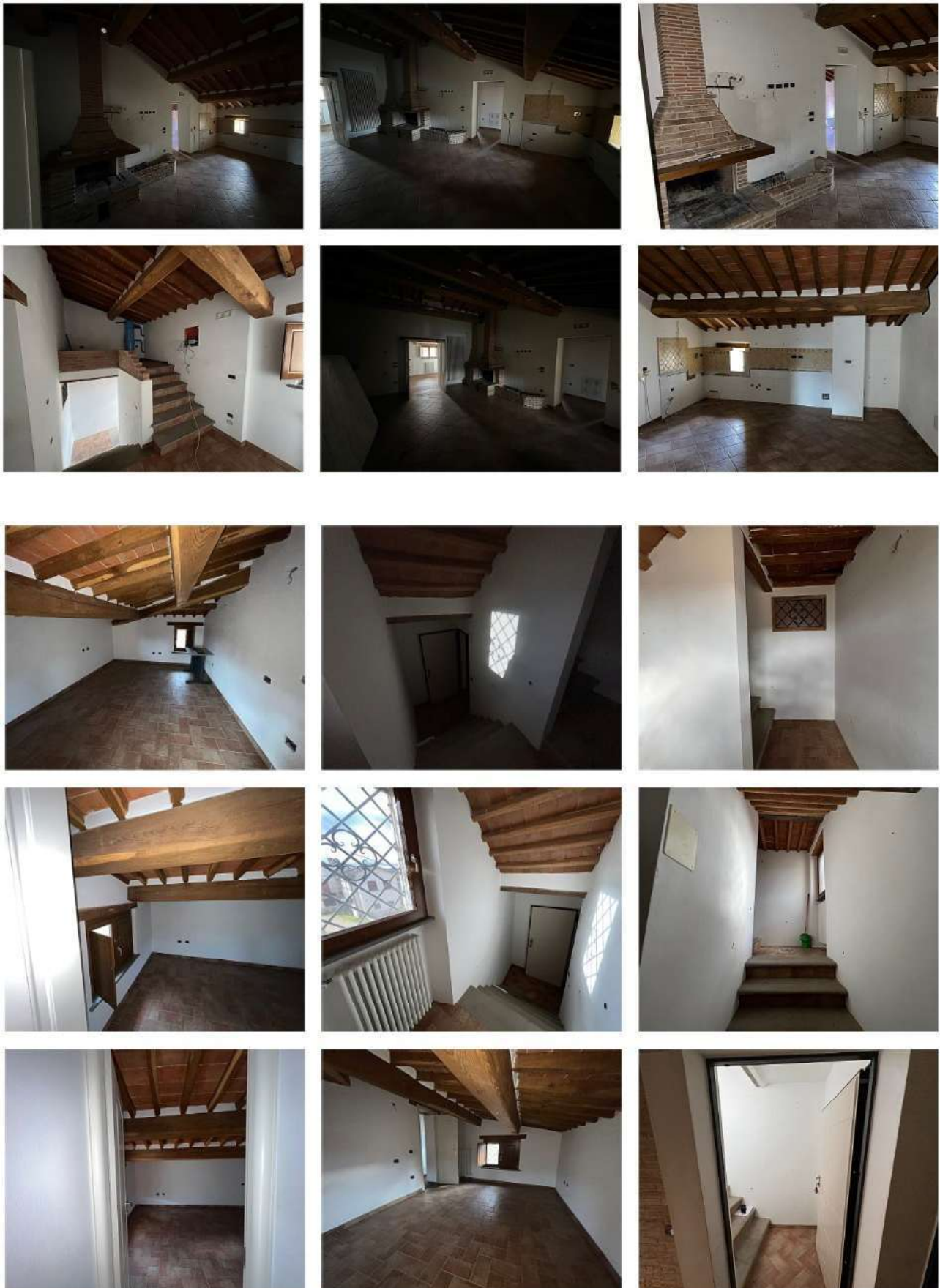
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE



SANDRONI Gianni

Geometra

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



SANDRONI Gianni

Geometra

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

