



ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 271 / 2018

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

PERIZIA

Data: 17 febbraio 2020

Il sottoscritto Geometra Luca CONTEMORI, nato a Foiano della Chiana (AR) il 12 agosto 1973 e ivi residente in Via G. di Vittorio n. 4, codice fiscale CNTLCU73M12D649Z, con studio professionale in Comune di Foiano della Chiana, Viale Umberto I, n.4, a seguito d'incarico assegnato con udienza del 06.05.2019 dal Giudice Dr.ssa Ilaria BENINCASA, alla quale è poi subentrata la Dr.ssa Marina ROSSI, finalizzato alla perizia beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], verificata la completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c., costituita dalla certificazione notarile datata 20 febbraio 2019, estesa anche al controllo dell'esatta individuazione dei beni pignorati con le risultanze catastali e dei registri immobiliari, il confronto degli stessi con l'atto di pignoramento, le note di trascrizione e il titolo di provenienza, rilevata l'assenza di iscrizioni ipotecarie successive all'atto suddetto, constatata l'esistenza della continuità nelle trascrizioni antecedenti il ventennio ai sensi dell'art. 2650 del C.C., effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, esperite le indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune territorialmente competente in ordine alla conformità attuale, svolti i sopralluoghi in data **2 luglio 2019** e **12 gennaio 2020** per accertare la consistenza, lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la rispondenza degli immobili alla documentazione, assunte le necessarie informazioni, è nella condizione di esporre quanto di seguito riportato, in virtù delle conoscenze del mercato immobiliare e delle specifiche competenze in materia.

1. Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione

1.1. PREMESSA

Quanto pignorato è ubicato in Comune di Monte San Savino, località Mandriana, ed è composto da fabbricato rurale a uso abitativo oltre accessori al piano terra con pertinenza, resede, lago artificiale per la pesca sportiva e degli appezzamenti di terreno agricolo a indirizzo colturale seminativo semplice, uliveto e bosco. L'entità costituisce fisicamente un unico comprensorio, di forma planimetrica irregolare, più allungata sull'asse cardinale da Nord-Est a Sud-Ovest; per la parte Ovest viene costeggiato dalla Strada della Selvarella e per la parte a Nord dalla Strada vicinale della Mandriana, entrambe viabilità a sedime pubblico, di carattere secondario. La zona è prettamente agricola, di aperta campagna, sviluppata altimetricamente su una quota variabile

ma che si attesta di media sui 280 metri sul livello medio del mare e ricadente sul versante collinare rivolto verso Est di moderata acclività.

Trova convenienza economica e concreta funzionalità, data collocazione, individualità fisica e di utilizzo, suddividere quanto sopra sinteticamente menzionato in 3 lotti distinti (LOTTI 1, 2, 3), come descritti nei paragrafi seguenti.

1.2. TERRENO AGRICOLO A VIGNETO E BOSCO - LOTTO 1

Appezamento agricolo a indirizzo vigneto e in parte a bosco, adiacente alla pubblica viabilità denominata "Strada della Selvarella" che lo costeggia lungo il lato Ovest e sulla quale è posizionato l'accesso carrabile di conformazione donea.

Confini: proprietà debitrice (p.lle 294, 298 e 196), [REDACTED] (p.lle 237, 81, 178, 174 e 250), Strada della Selvarella, s.s.a..

1.3. LAGO PER PESCA SPORTIVA E TERRENI AGRICOLI - LOTTO 2

Appezamento di terreno occupato da laghetto artificiale per la pesca sportiva, con terreno agricolo sulla parte Nord e Ovest (appezzamento a seminativo di ha 00.68.90), confinante con la Strada della Selvarella e con la Strada Vicinale della Mandriana, sulle quali ricadono due distinti accessi carrabili, oltre terreno a Est sempre esterno alla perimetrazione, ove insiste una piccola costruzione in muratura; quest'ultimo è raggiungibile da percorrenza insistente sulla particella 192 di altra proprietà che partendo dell'angolo Sud-Est della particella 184, in prossimità del secondo cancello inserito nella recinzione de lago, costeggia il piede dell'argine del laghetto proseguendo verso Sud fino a incontrare la porzione a valle della particella 198.

Confini: proprietà debitrice (p.lla 61), [REDACTED] (p.lla 74), [REDACTED] (p.lla 75), [REDACTED] (p.lla 192), Strada della Selvarella, Strada Vicinale della Mandriana s.s.a..

1.4. FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA, RESEDE ESCLUSIVO E TERRENO AGRICOLO - LOTTO 3

Fabbricato singolo a destinazione residenziale al civico 109, corredato da separata pertinenza ex rurale con relativo resede esclusivo e terreno agricolo adiacente e contiguo a Nord-Est (appezzamenti a seminativo arborato di ha 00.83.15 e a uliveto per ha 00.22.50). L'entità ha una forma allungata che si estende lungo la Vicinale della Mandriana per circa 230 metri,

partendo dalla fine della particella 184 posta a circa 150 dall'incrocio tra la Strada della Selvarella e quella della Mandriana.

Confini: proprietà debitrice (p.lle 184), [REDACTED] (p.lle 191, 193), [REDACTED] (p.lle 63, 58), [REDACTED] (p.lle 59), Strada Vicinale della Mandriana, s.s.a..

2. Diritti reali, provenienza e continuità trascrizioni

La consistenza pignorata appartiene in piena proprietà a [REDACTED], nata ad Arezzo il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], essendole pervenuta da compravendita a rogito notaio Baldesi di Arezzo del 28.08.2017, rep. n. 24.755, trascritta ad Arezzo il 01.09.2017 al numero 13.577 di Registro generale e numero 9.432 di Registro Particolare, la quale ha acquistato come titolare dell'omonima impresa individuale agricola, iscritta al Registro delle Imprese di Arezzo al numero AR-172866 di Repertorio Economico Amministrativo, per quote di 4/6 da [REDACTED], 1/6 da [REDACTED] e 1/6 da [REDACTED].

Al signor [REDACTED] la quota indivisa di 1/6 era pervenuta per successione legittima in morte del padre [REDACTED] con rinuncia da parte della coniuge superstite [REDACTED], apertasi il 14.05.2015, presentata ad Arezzo in data 05.10.2015 al numero 1701/9990/15 con certificato di successione trascritto sempre ad Arezzo il 10.11.2015 al numero 10.693 di registro particolare e accettazione tacita di eredità trascritta il 01.09.2017 al numero 9.431 di registro particolare.

Le quote di proprietà indivisa a [REDACTED] pari a 4/6, [REDACTED] pari a 1/6 ciascuno, erano loro pervenute dalla successione legittima di [REDACTED], apertasi in data 08.10.2012 e presentata ad Arezzo il 28.01.2014 al numero 126/9990/14, con certificato di successione trascritto sempre ad Arezzo il 24.02.2014 al numero 2.023 di registro particolare e accettazione tacita di eredità trascritta il 01.09.2017 al numero 9.430 di registro particolare.

[REDACTED] a sua volta aveva ricevuto i beni per successione legittima del padre [REDACTED], apertasi a Monte San Savino il 20.08.1953 e successiva divisione con i fratelli [REDACTED] e [REDACTED] a rogito notaio Milloni di Bibbiena del 03.11.1971, trascritto ad Arezzo il 02.12.1971, al numero 9.557 di registro particolare; il diritto di usufrutto uxorio, gravante su tutti i beni trattati in capo al coniuge superstite del de cuius [REDACTED], si è estinto il 29.06.1999.

Si conferma pertanto una continuità ventennale nelle trascrizioni.

Il Certificato di stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monte San Savino in data 29.01.2020, attesta come la debitrice sia nubile.

3. Descrizione

3.1. LOTTO 1

3.1.1. TERRENO AGRICOLO A VIGNETO E BOSCO

Appezamento a indirizzo produttivo vigneto con adiacente terreno sul lato Est adibito a bosco misto, formanti entità a forma irregolare, che consente tuttavia una disposizione coerente dei filari ordinati lungo l'asse cardinale Nord-Sud, sviluppata su un'area pianeggiante, in discesa per la sola parte ricoperta dalle alberature ad alto e medio fusto, con folta presenza di arbusti, laddove l'andamento del terreno scende verso i terreni confinanti posti a quota altimetrica inferiore. L'impianto della vigna, di età vegetativa piuttosto avanzata, occupa una superficie di ha 01.93.00, ricadente nella particella 296 estesa catastalmente per ha 02.31.20; denunciato regolarmente nel Catasto viticolo ricade in zona di Indicazione Geografica Tipica (I.G.T.), non quindi del Chianti, per la quale i diritti di reimpianto attualmente non godono di fervido mercato. Il bosco non è particolarmente ricco di alberature mature per il taglio, co presenza di bassa vegetazione arbustiva e piante piuttosto fitte; a oggi non è ancora in grado di offrire un sufficiente raccolto di legna da ardere.

Si rileva la presenza di un elettrodotto che si sviluppa in tre linee aeree e attraversa il vigneto, nonché l'installazione in un palo posto nell'angolo Nord-Ovest, di un trasformatore sospeso da media tensione a bassa tensione, per il quale l'Ente proprietario della linea si è riservato una servitù anche per la sua manutenzione; tuttavia data la sua collocazione ciò non incide in maniera significativa sul pieno e libero utilizzo della proprietà.

Rispetto alle risultanze catastali dal sopralluogo svolto emerge uno sconfinamento della parte a bosco nella particella 296, alla quale ne ha sottratto una modesta appendice a Sud di circa 230 metri quadrati.

3.2. LOTTO 2

3.2.1. LAGO PER LA PESCA SPORTIVA

3.2.1.1. Descrizione

Appezamento di terreno a forma irregolare occupato per la maggior porzione da lago adibito alla pesca sportiva perimetrato da recinzione e dotato al suo interno dei seguenti volumi accessori a struttura leggera priva di fondazioni, complementari e strettamente funzionali all'attività ivi esercitata:

- a) ANNESSO 1: Box a struttura metallica di lamiera grecata verniciata utilizzata sia per tamponare il perimetro, sia per la copertura a due spioventi, posizionato in prossimità di quello cui al punto precedente, di ingombro esterno metri 5,15 x 2,55, altezza interna minima 1,95 massima 2,30, utilizzato sempre come rimessa attrezzature e materiale.
- b) ANNESSO 2: Box posizionato nelle vicinanze dell'attuale accesso a Nord (secondario) all'interno del lago, formato da un corpo principale (ingombro esterno metri 7,10 x 4,00) e due piccoli locali in aderenza (ingombro metri 2,20 x 2,20 e 2,00 X 1,75), a struttura lignea di morali e assito, dotata di modesta tettoia sul prospetto rivolto verso l'acqua, utilizzati come magazzino. Addossato sul retro vi è una precaria tettoia con copertura in lastre ondulate di acciaio zincato.
- c) ANNESSO 3: Box in prossimità di quello cui al punto b), formato da struttura interamente in legno (moralì e tavole), con copertura a due spioventi, dimensione a terra esterne di metri 2,10 x 2,00 circa e altezza variabile da metri 1,95 a 2,30, utilizzato come magazzino e postazione di accreditamento degli utenti.
- d) ANNESSO 4: Box a struttura posticcia in legno di assi assemblate con semplice chiodatura, sul quale sono state addossate in copertura e sul lato posteriore delle lamiere metalliche; avente ingombro di metri 3,50 x 1,10 circa, presenta evidenti dissesti e disconnessioni legate alla sua natura costruttiva molto grossolana in partenza.
- e) ANNESSI 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13: postazioni di pesca dislocate perimetralmente nelle vicinanze della riva, aventi impronta a terra di metri 1,90 x 1,00 e altezza media di metri 2, interamente in legno sempre con morali e assi unite con chiodatura metallica, copertura a uno spiovente rivestita con strato di guaina impermeabilizzante ardesiata e prive di pavimento.
- f) ANNESSO 9: Box utilizzato come servizio igienico in lamiera metallica di colore verde, con dimensioni a terra di metri 2,35 x 1,30 circa e altezza media metri 2,20, per concezione molto spartana ed essenziale.

g) ANNESSO 14: Box in prossimità sul lato sinistro dell'accesso secondario, di contenute dimensioni, avente struttura interamente in legno con copertura a due spioventi in lamiera ondulata zincata, utilizzato deposito.

h) Cabina di pompaggio inserita in una piccola costruzione in muratura andante di blocchi vibrocompressi di laterizio frantumato misto a cemento dello spessore di cm. 12, con copertura a unica falda sorretta da arcarecci in legno e soprastante manto continuo in lastre ondulate di cemento-amianto in buono stato di conservazione. L'impronta a terra è di metri 3,22 x 4,37, con altezza minima metri 1,95 e massima metri 2,45. Internamente la superficie delle pareti è rimasta al grezzo, la pavimentazione è assente con il calpestio direttamente a terra nuda; esternamente le facciate sono intonacate con malta bastarda: Assenti opere di finitura quali canali e pluviali; l'apertura di ingresso è dotata di porta a due ante in ferro traforata, in pessimo stato conservativo. Internamente è presente la pompa con tubazione di pescaggio e di mandata nel lago, alimentata da propria utenza elettrica con tanto di contatore su nicchia esterna in parete e quadri elettrici interni, anch'essi in cattivo stato manutentivo e non più efficienti. Non si comprende l'originaria funzionalità della dismessa stazione di pompaggio, visto che il lago artificiale si alimenta con l'acqua piovana e con quella che giunge da vena sotterranea.

Come accennato l'area adibita a lago e relative pertinenze, escludendo quella esterna dagli argini presenti nei lati a valle, la parte frontistante adiacente alla Strada della Selvarella e della Mandriana (p.lle 184, 189 e 294) e la parte di terreno pianeggiante a Sud-Est, si presenta interamente delimitata da recinzione metallica a maglia sciolta ancorata a paletti infissi al suolo con due punti di accesso nel perimetro entrambi chiusi con cancellata metallica:

- Il primo (principale) è quello posto a Ovest, rivolto sulla Strada della Selvarella e separato dalla stessa da un breve percorrenza di circa 18 metri sulla particella 184, vicino alla quale insiste un piccolo bacino parzialmente riempito di acqua ma che può essere resa comodamente funzionale come parcheggio a servizio dell'attività, che potrebbe essere incrementato, qualora insufficiente, da superficie agricola sottraibile alla particella 184.
- Il secondo (di servizio) è quello nella parte Nord, ove in passato giungeva altro percorso carrabile che lo collegata alla Strada della Mandriana passando per il resede del fabbricato e

sfruttando lo stesso accesso. Questo percorso è palese come debba essere abbandonato sia perché andrebbe a inficiare nel pieno utilizzo dell'abitazione, costituente separato lotto, sia perché è presente il principale suddetto che da solo soddisfa pienamente l'utilizzo della proprietà. Tale accesso di servizio invece conserverà esclusivamente un collegamento supplementare con l'attiguo terreno agricolo (particella 184).

3.2.2. Appezzamento di terreno a Sud-Est

Esterno al perimetro del lago recintato, il terreno è collocato nella parte Sud-Est, su area tergoale pianeggiante e forma uno slargo pianeggiante privo di ostacoli al di sotto degli argini artificiali dello specchio d'acqua; vi ricade la costruzione sopra descritta al punto h) e la sua superficie è composta oltre che da porzione della particella 198 per 1.400 m² circa, anche dall'intera particella 196.

L'unico accesso alla porzione di terreno è rappresentato dal percorso che attraversa la particella 192 di altra proprietà, partendo a monte dall'angolo Sud-Est della particella 184 in quanto per il lato Sud confina con la particella 198 adibita a bosco, che posta a quota altimetrica maggiore presenta una evidente scarpata impraticabile. E' consolidata la situazione dello stato dei luoghi che dimostra come fino a oggi la debitrice e prima di lei i suoi danti causa ha e hanno usufruito unicamente di detto tracciato per accedervi.

3.2.3. Appezzamento sul lato Nord e Ovest

Si estende lungo la Strada della Mandriana, adiacente per il lato Est con il resede cui al punto 3.3.3. e terminante per il lato Ovest con una stretta appendice in corrispondenza dell'incrocio con la Strada della Selverella, dove ricade per un breve tratto il punto in cui il terreno viene attraversato per poter accedere dalla pubblica viabilità al laghetto. L'appezzamento, catastalmente identificato alla particella 184 ed esteso per una superficie nominale di ha 00.68.90, se pur classificato come uliveto è in realtà un seminativo che presenta un filare di ulivi lungo la Strada della Mandriana, sulla quale attualmente attesta in prossimità dell'incrocio con Via Selverella una percorrenza di servizio che attraversa il campo lungo il lato Sud ed Est fino a congiungere il resede del fabbricato con la viabilità menzionata: di fatto costituisce un accesso secondario per quest'ultimo, alternativo a quello principale servito da cancellata ma che cesserà la sua funzione a seguito della suddivisione in lotti distinti delle due porzioni di proprietà, pertanto

il fabbricato con pertinenza e resede (Lotto 3) conserverà il solo accesso dalla Vicinale della Mandriana.

3.2.3. Criticità rilevate

Uno dei sopralluoghi svolti ha rivelato come una parte marginale del lago posta a Nord-Est, comprendente una fetta di spiaggia interna e di argine di contenimento, ricada su una particella di altra proprietà (192) quindi non oggetto di pignoramento ma che comunque sottrae una porzione di superficie funzionale al lago, senza la quale non sarebbe possibile nemmeno fare il giro del contorno bagnato. Rimane da capire il tempo dal quale perdura questa situazione che da fonti di informazioni assunte sembra derivi da un vecchio cedimento dell'argine che poi è stato ricreato nella posizione attuale. Vista la presenza di una recinzione datata, la situazione dimostra la concreta possibilità dell'avvenuto possesso ininterrotto per il ventennio, chiaramente è argomento da approfondire e oggetto di separata ricerca testimoniale.

3.3. LOTTO 3

3.3.1. FABBRICATO PRINCIPALE

3.3.1.1. Tipologia strutturale

Il fabbricato è semplice, sia in pianta che in elevazione, formato da struttura portante scatolare a pareti in muratura artificiale di blocchi di laterizio con orizzontamenti in latero-cemento gettati in opera e copertura a due spioventi simmetrici contrapposti, interrotti in corrispondenza della linea di colmo. Oltre al volume principale originario, sono presenti dei corpi a unico piano addossati nel lato Est e in quello Ovest; sul lato Sud è presente una modesta tettoia in legno a unico spiovente in corrispondenza del portoncino di ingresso. Gli sporti delle gronde e dei grondini sono stati realizzati con aggetto di tavellonato in laterizio intonacato; la copertura in pendenza è costruita con travi in cemento armato prefabbricati (tipo Varese) intervallati da tavellonato di laterizio; le forature prospettiche sono regolari per distribuzione e con dimensioni variabili, non uniformate e comunque nel complesso la costruzione ha caratteristiche riscontrabili nelle tipologie simili, facenti parte del nostro patrimonio edilizio, con richiamo dell'edificazione risalente al periodo storico di riferimento, attestabile negli anni '50.

3.3.1.2. Distribuzione

L'intero piano primo e porzione di quello terreno sono adibiti a superficie abitabile, collegata internamente da scala in muratura a unica rampa disposta nel centro della pianta, sovrapposta alla quale ne prosegue una seconda per consentire la salita nel sottotetto, composto da tre locali ad altezza variabile da un minimo di metri 0,30 a un massimo di metri 2,00, tutti impraticabili per la presenza del solaio sottotetto non calpestabile in quanto formato dal solo tavellonato di laterizio sostenuto dai travi armati, privo di soletta strutturale; tali locali sono utilizzati solamente come zona di passaggio per le tubazioni e le canalizzazioni di alcuni impianti. Al piano terreno sono collocati ampio locale cucina/soggiorno, collegato da disimpegno/lavanderia (entrambi di altezza utile metri 2,97) al servizio igienico coperto direttamente in pendenza (altezza minima metri 2,14, massima metri 2,80) perché ricavato nel corpo adiacente a unico piano posto nel lato Ovest; si aggiungono dei locali accessori adibiti a sgombero (altezza interna metri 3,05), il quale accessibile dal pianerottolo della scala consente a sua volta di disimpegnare il retrostante locale centrale termica (altezza utile metri 3,00) e l'attigua autorimessa, ricavata nel corpo adiacente sul lato Est. Nel piano superiore, di superficie complessiva inferiore, salendo la scala si accede a sinistra tramite un disimpegno a una camera e a un servizio igienico, proseguendo dritti a una seconda camera e a destra a una terza, dalla quale a sua volta si trovano collegati un servizio igienico di pertinenza e un ulteriore disimpegno, che permette di entrare in una quarta camera, servita da bagno proprio e di uscire nel terrazzo, esteso per parte della copertura della sottostante autorimessa. L'altezza utile del piano primo varia da metri 2,73 a metri 2,76. L'unità immobiliare ha una superficie esterna lorda (commerciale) di m² 184,22 per la parte abitativa, oltre a m² 6,31 per il portico, m² 81,00 per gli accessori (sgombero, centrale termica), m² 48,52 per l'autorimessa e m² 18,57 per il terrazzo soprastante porzione di quest'ultima; viene trascurato il sottotetto per i motivi sopra esposti.

3.3.1.3. Finiture esterne fabbricato

Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo "portoghese", i canali di gronda, parte dei pluviali circolari (alcuni di essi sono sempre in lamiera di rame) e le scossaline di bordo, sono in lamiera di acciaio zincata.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è intonacata a malta tradizionale e finita con tinteggiatura; le forature prospettiche hanno chiusura esterna (oscuramento e protezione) con

sportelloni in alluminio verniciati finto legno come le finestre e le porta-finestre, tutte con apertura ad anta, telaio a profili standard, tamponate con vetro camera. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato a unica anta, con pannellature in legno, interna liscia ed esterna pantografata. L'autorimessa è dotata di serranda in metallo zincato, a doghe orizzontali ad apertura con rullo in avvolgimento.

Le soglie e i davanzali, di basso spessore, sono in parte in pietra sedimentaria e alcuni in travertino.

Perimetralmente è parzialmente presente un marciapiede pavimentato con elementi in gres.

Le condizioni manutentive generali sono buone.

3.3.1.4. Finiture interne fabbricato

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm.8; le superfici orizzontali dei soffitti (piano terreno) e verticali interne delle pareti aventi funzione statica e non, sono intonacate con malta premiscelata e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. I soffitti del piano primo sono tutti plafonati con cortongesso.

Come pavimentazione sono state impiegate delle piastrelle in grès porcellanato, per il piano terreno a formato quadrato di dimensioni alternate disposte dritte, distinte tra cucina e dispensa/lavanderia dal resto dei locali, mentre per tutto il piano superiore a formato rettangolare montate a spina, "passanti" nei vari locali; il battiscopa è assente; i vani accessori, tranne che la centrale termica, non sono piastrellati ma presentano come pavimentazione il getto in calcestruzzo. La cucina è rivestita per le porzioni di pareti in corrispondenza dell'arredo operativo, con piastrelle di ceramica per un'altezza da terra di metri uguale o superiore a 1,40 metri, così come la lavanderia.

I servizi igienici, pavimentati e rivestiti per un'altezza adeguata con monocottura e gres di vario formato e tonalità, sono corredati da sanitari in vitreous china di colore bianco costituiti da lavabo sospeso, vaso con cassetta di cacciata incassata, bidet (entrambi a pavimento) e piatto doccia cabinato per il servizio a piano terreno, mentre per i tre bagni al piano superiore, due hanno installato solamente il piatto doccia e il terzo è completo, corredato da lavabo a colonna, vaso

con cassetta di cacciata incassata, bidet (entrambi a pavimento) e vasca; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale.

Le porte interne sono in legno massello, a doppia bugnatura, dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali, mentre quelle del piano primo sono tamburate.

La scala interna tra il piano terra e primo riporta i classici gradini monolitici di graniglia, senza elementi rampanti laterali, mentre quella per accedere al sottotetto è costituita da pedate in legno sostenute da struttura metallica.

3.3.2. PERTINENZA (EX PORCILAIA)

3.3.2.1. Tipologia strutturale; caratteristiche

Trattasi di tradizionale costruzione ex rurale a unico piano utilizzata in passato come ricovero per animali; di elementare concezione strutturale, ha impronta a terra rettangolare con lato minore di metri 7,10 e maggiore di metri 8,60 quest'ultimo in adiacenza alla Strada vicinale della Mandriana. Perimetralmente si presenta aperta a tettoia sul lato Sud e parte dei lati Est e Ovest, con separazione interne elevate fino a una certa altezza dal pavimento, a creazione di tre settori, corrispondenti agli altrettanti ricavati sulla porzione Nord, chiusa nel suo contorno; in totale quindi vi sono stati ricavati sei box collegati due a due, disimpegnati frontalmente da tre accessi. La copertura è a doppio spiovente simmetrico in travi di laterizio armati, intervallati da tavellonato. Le pareti in elevazione, di diverso spessore, sono state eseguite in muratura di mattoni di laterizio e per alcuni tratti della porzione a Est, costruita in epoca diversa, in pietra a opera incerta con elementi non squadri.

L'altezza minima esterna in corrispondenza delle gronde è di metri 1,90, quella massima nel colmo di metri 2,95.

Attualmente la pertinenza, avente una superficie lorda (commerciale) di m² 61,06, viene utilizzata come magazzino e legnaia.

Nel complesso, visto il criterio costruttivo adottato e le sue caratteristiche distributive, affette da ridotte altezze utili interne, che in gronda si fermano a metri 1,70/1,80, rappresenta un volume di scarsa importanza e relativa funzionalità, mantenendo solamente un valore di architettura testimoniale della tradizione locale degli anni passati.

3.3.2.2. Finiture

Internamente le pareti sono grossolanamente intonacate, mentre le facciate rimangono faccia a vista; la pavimentazione è costituita da mattonato di laterizio poggiato direttamente sul terreno. Gli infissi sono perlopiù mancanti, salvo qualche sportellone in legno delle aperture interne. Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo "marsigliese", privo di discendenti e dotato solo nel lato Nord, lungo la viabilità, di conversa scatolare in lamiera di rame, con punto di uscita libero.

3.3.3. RESEDE

Privo di recinzioni perimetrali, presenta unicamente la cancellata metallica di accesso con apertura scorrevole, posizionata tra l'abitazione e la pertinenza; di andamento lievemente acclive verso Sud non gode di sistemazioni esterne degne di menzione, visivamente si mostra come una estensione dei terreni agricoli circostanti e fisicamente è in continuità con gli stessi. Il suolo praticato con i veicoli per la manovra e la sosta è in terra battuta con riporto sporadico di stabilizzato. Vi ricade al suo interno un pozzo da cui viene attinta l'acqua di approvvigionamento del fabbricato, denunciato a uso domestico a nome di [REDACTED] (riferimento pratica Regione Toscana POD1994_06006).

3.3.4. TERRENI AGRICOLI

3.3.4.1. Appezamento sul lato Est del resede

Adiacente al lato Nord-Est del resede cui al punto 3.3.3. e in continuità fisica con lo stesso, dotato di ulteriore accesso autonomo da Via della Mandriana la quale vi confina per tutto il lato a Nord di circa 170 metri, si trova l'appezzamento di terreno agricolo in parte a seminativo con ripetizione del filare di ulivi lungo la viabilità (particella 187 di superficie nominale ha 00.83.15, classificata come seminativo arborato) e in parte a uliveto (particella 186 di superficie nominale ha 00.22.50, classificata come tale). L'andamento topografico non è del tutto pianeggiante ma la sua forma piuttosto regolare ne permette un agevole lavorabilità anche con mezzi meccanici. La parte a uliveto, anch'esse in continuità con il lato Sud-Ovest con il citato resede, ha impronta planimetrica rettangolare e una distribuzione non ordinata dei 31 piantoni presenti, alcuni dei quali in piena fase vegetativa, altri ancora in età giovane, complessivamente seguiti con una potatura non troppo equilibrata.

3.3.5. Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile principale come vivibilità e caratteristiche funzionali è buono, data la collocazione in campagna, su luogo poco invaso da disturbi acustici e luminosi, sufficientemente lontano da fonti di inquinamento legate ad attività produttive moleste o insalubri. I locali abitabili tutti finestrati, hanno dimensione e conformazione sufficiente. Assenti muffe, condense interstiziali. Evidenti fenomeni legati a umidità di risalita sono riscontrabili al piede delle pareti esterne, un vizio cronico difficile da debellare su queste realtà costruttive.

L'utilizzo abitativo dei locali al piano terreno, richiede un solaio di calpestio dotato di vespaio areato, la cui presenza non è possibile constatare, vista anche la mancanza esterna di bocchette per la ventilazione continua. La finitura delle facciate è vetusta, diffusamente danneggiata da riprese e tracce eseguite. Tutto il fabbricato è stato recentemente interessato da lavori di ristrutturazione ancora da portare a termine in alcune loro parti sia interne, che appunto esterne. Mancano delle opere di finitura quali alcuni componenti dell'impianto di riscaldamento e di quello elettrico, soprattutto al piano primo. Lo sgombero è internamente in uno stato grezzo mancando il pavimento e il relativo massetto, il completamento gli impianti e dell'intonaco in alcune pareti. L'autorimessa è priva della tinteggiatura e della stabilitura fine dell'intonaco delle pareti e del soffitto; su quest'ultimo appaiono degli aloni in alcuni punti causati da infiltrazione di acqua meteorica che ha provocato il deterioramento dello strato di malta, da verificare se vizi ancora attivi o riparati.

Il vano scala che collega il piano primo al sottotetto, nonché quest'ultimo, sono privi di intonaco e vengono percorsi da cavi, tubazioni flessibili dell'impianto elettrico e condutture di quello di condizionamento lasciate a vista.

Nell'insieme data la sua posizione isolata e lo spazio esterno a corredo è un fabbricato che si presta anche per fini turistici a casa vacanze, previo investimento nel dotarlo di migliorie quali un a piscina pertinenziale e nell'esecuzione di una riqualificazione globale del terreno circostante.

4. Impianti

4.1. LOTTO 1

Nulla da rilevare.

4.2. LOTTO 2

Nulla da rilevare.

4.3. LOTTO 3

La valutazione della conformità degli impianti sarà fatta confrontandoli con le prescrizioni vigenti al momento in cui gli stessi sono stati eseguiti o modificati, mancando un generale e cogente obbligo di adeguamento di quelli preesistenti all'evoluzione normativa, come sottolineato dalla Nota del Min. Sviluppo Economico 26.03.2008, al punto f).

L'impronta dell'impianto elettrico testimonia come lo stesso sia stato di recente oggetto di modifica a seguito anche dei lavori in corso, pertanto ricade nel periodo di vigenza del Decreto Min. Svil. Economico 22.01.2008, n. 37, normativa di riferimento per la sicurezza degli impianti, entrata in vigore il **27.03.2008**.

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è quasi interamente sottotraccia, funzionante, dotato di centralini interni posizionati nell'ingresso, nel sottoscala e nella centrale termica (qui l'impianto di sviluppo fuori traccia entro tubazioni in p.v.c. ancorate alle pareti e al soffitto), corredati da interruttori differenziali e magnetotermici per le linee derivate come protezione da sovratensioni e cortocircuiti. Nel complesso lo sviluppo e le dotazioni sono standard, con punti luce e presa sufficienti; da un esame "a vista", quindi non invasivo, le linee e i punti di comando dove presenti hanno il grado di protezione richiesto secondo la norma CEI 64-8; non è stata verificata l'efficacia della linea di terra, da eseguire con apposita strumentazione, si ritiene comunque valida date le dotazioni presenti; non sono state individuate le posizioni dei pali di terra infissi al suolo e ospitati su pozzetti ispezionabili.

Il fabbricato gode delle comuni linee di segnale (impianto telefonico/TV terrestre), derivate nella zona giorno e notte.

L'impianto di condizionamento è installato in un punto al piano terreno con split interno e unità esterna di espansione ancorata a parete nel lato Sud; nelle camere è presente la sola predisposizione, sempre con attacchi per le unità interne a parete.

L'impianto antiintrusione è presente con sirena esterna a parete e rilevatori interni.

L'impianto citofonico ha postazione di chiamata e ascolto in corrispondenza del cancello principale e suoneria fuori porta.

L'impianto di riscaldamento è collegato a caldaia a basamento avente sbocco dei fumi esausti a tetto e prelievo aria separata, ubicata in centrale termica e alimentata a biomassa (legna e pellet).

Lo schema d'impianto prevede un capiente accumulatore (puffer) con scambiatore integrato per la produzione di acqua calda sanitaria dal quale parte il circuito primario, con vaso di espansione aperto, costituito dalle tubazioni di mandata e ritorno del fluido termovettore che derivano, mediante collettori di piano, fino ai singoli corpi scaldanti, sempre con doppia tubazione, formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna in alluminio e in acciaio tipo termoarredo nei bagni. La gestione è due zone divise per piano, con cronotermostati ambiente regolazione on-off, posti a parete.

L'accumulo è predisposto per l'integrazione con impianto solare termico a circolazione forzata, da mettere in funzione previa installazione dei pannelli in copertura e del gruppo di comando (centralina, pompa, sonde, accessori).

Il libretto di manutenzione, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, come successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014, documentazione ove vanno annotati i controlli periodici e i parametri principali dell'impianto, aggiornato costantemente da personale qualificato, è in possesso degli occupanti.

Il locale di installazione del generatore è idoneo.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas (GPL) combustibile è diramato internamente per il solo attacco dei fuochi del piano cottura della cucina, dove lo scarico dei prodotti di combustione avviene in cappa con sbocco direttamente all'esterno tramite condotto in pvc (non a norma perché richiesta tubazione metallica), quindi occorre che il locale sia dotato dell'apertura permanente di ventilazione a filo pavimento, di sezione minima di 100 cm², la quale non è stata individuata. L'alimentazione dell'impianto avviene con la comune bombola metallica portatile, avente attacco esterno in corrispondenza della parete Nord, retrostante il piano cottura stesso.

I materiali utilizzati nell'impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile in cucina e nei servizi, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano, per quanto è stato possibile constatare, data anche la data dei lavori piuttosto recente. L'approvvigionamento è garantito dal citato pozzo, ubicato nel resede.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (servizio igienico) avviene per immissione sul suolo previo trattamento con fossa settica e depuratore a ossidazione totale, abbinato a pozzetto degrassatore, necessario a trattenere le sostanze grasse e saponose in sospensione, aventi tutta collocazione interrata in prossimità del lato Nord del fabbricato.

L'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo privato ricadente nel resede, del quale si è a conoscenza di eventuali prove di potabilità svolte.

5. Risparmio energetico

Non è stata individuata agli atti del Comune di Monte San Savino la relazione tecnica cui all'art. 28 della Legge 09.01.1991, n.10, avente la finalità di attestare la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

Sorge l'obbligo di produrre al Comune tale relazione tecnica contenente tutte le verifiche richieste, perlomeno contestualmente alla comunicazione di fine lavori che dovrà essere depositata, essendo tutt'ora in vigore la S.C.I.A. del 2018, inottemperanza soggetta a sanzione amministrativa da € 516,00 a € 1.291,00 (art. 34, comma 1, L.10/91).

La rispondenza del sistema ai parametri normativi non è di facile riscontro, perché richiede una verifica globale sul sistema edificio-impianto; l'ispezione condotta non ha evidenziato la presenza di isolamenti dell'involucro riscaldato. Alcune caratteristiche come l'impegno di guaine isolanti per materiale e spessore sufficiente a garantire l'isolamento minimo dovuto delle tubazioni di distribuzione del fluido termovettore, che sono annegate entro traccia nelle pareti e nei pavimenti, quindi non a vista, risultano impossibili da attestare.

6. Certificazione energetica

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica cui al D.L.vo 192/2005.

7. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale:

I beni sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi, eccetto le seguenti formalità:

a) **Servitù di elettrodotto** iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 07.06.1977 al num. 4511 di Registro particolare, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, gravante l'originaria particella 79 del foglio 30.

9. Formalità non opponibili

Le formalità gravanti sui beni trattati descritte al punto 7, cui alle lettere c) e d), andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da tale gravame riportato nei pubblici registri. Attualmente la quantificazione dell'ammontare occorrente per tale operazione, sulla base dei parametri che l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare valuta definitivamente nel momento in cui la richiesta di liberazione viene presentata, si può stimare come segue:

La cancellazione dell'*ipoteca volontaria* sconta l'imposta di € 35,00;

L'affrancazione del *pignoramento* comporta l'assoggettamento alla somma di euro 200,00 (imposte fisse) + euro 59,00 (bolli) + euro 35,00 (tassa ipotecaria).

La quantificazione corrisponde a:

Ipoteca volontaria n. 1 x euro 35,00 =	euro	35,00
Pignoramento 200,00+59,00+35,00 =	euro	294,00
Sommano	euro	329,00

Le difformità catastali e la descrizione urbanistica sono indicate ai punti seguenti.

10. Identificazione catastale

10.1. **LOTTO 1**

10.1.1. Identificazione nella provenienza

Nell'atto di acquisto del 28.08.2017 quanto pervenuto alla debitrice era rappresentato nel Comune di Monte San Savino, **Catasto Terreni** foglio 30:

- **particella 198**, qualità bosco misto, classe 1, superficie Ha 00.44.10, reddito dominicale euro 5,69, reddito agrario euro 1,37;
- **particella 296**, qualità vigneto, classe 1, superficie Ha 02.31.20, reddito dominicale euro 214,93, reddito agrario euro 167,17.

10.1.2. Identificazione nel pignoramento

L'atto trascritto in data **14/12/2018**, riporta la seguente descrizione:

Unità negoziale n. 1

- *Comune* F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Terreni*, **foglio 30, particella 198**, *subalterno* -, *natura* T – TERRENO, *consistenza* 44 are 10 centiare;

- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), Catasto Terreni, **foglio 30, particella 296**, subalterno -, natura T – TERRENO, consistenza 2 ettari 31 are 20 centiare.

10.1.3. Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto TERRENI, foglio 30, particella **198**, qualità bosco misto, classe 1, superficie ha 00.44.10, reddito dominicale euro 5,69, reddito agrario euro 1,37;
- Catasto TERRENI, foglio 30, particella **296**, qualità vigneto, classe 1, superficie ha 02.31.20, reddito dominicale euro 214,93, reddito agrario euro 167,17.

10.1.4. Corrispondenza tra provenienze e pignoramento

Esiste piena corrispondenza tra la provenienza e l'atto di pignoramento.

10.2. LOTTO 2

10.2.1. Identificazione nella provenienza

Nell'atto di acquisto del 28.08.2017 quanto qui ricompreso era rappresentato nel Comune di Monte San Savino, Catasto Fabbricati **foglio 30**:

- **particella 298, subalterno 1**, categoria D/6, rendita euro 3.320,00, località Mandriana snc, pianto T;

Catasto Terreni stesso foglio:

- **particella 184**, qualità uliveto, classe 2, superficie Ha 00.68.90, reddito dominicale euro 16,01, reddito agrario euro 17,79;
- **particella 189**, qualità seminativo, classe 3, superficie Ha 00.02.04, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,74;
- **particella 196**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 00.18.50, reddito dominicale euro 7,17, reddito agrario euro 5,25;
- **particella 294**, qualità pascolo, classe U, superficie Ha 00.07.00, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,22;

10.2.2. Identificazione nel pignoramento

L'atto trascritto in data **14/12/2018**, riporta la seguente descrizione:

Unità negoziale n. 1

- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Fabbricati, Sezione urbana -*, **foglio 30, particella 298, subalterno 1**, natura D6 – FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO, consistenza - ;
- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Terreni*, **foglio 30, particella 184**, subalterno -, natura T – TERRENO, consistenza 68 are 90 centiare;
- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Terreni*, **foglio 30, particella 189**, subalterno -, natura T – TERRENO, consistenza 2 are 4 centiare;
- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Terreni*, **foglio 30, particella 196**, subalterno -, natura T – TERRENO, consistenza 18 are 50 centiare;
- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Terreni*, **foglio 30, particella 294**, subalterno -, natura T – TERRENO, consistenza 7 are.

10.2.3. Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 30, particella 298, subalterno 1, categoria D/6, rendita euro 3.320,00, indirizzo Località Mandriana snc, piano T; rendita notificata il 13.08.2015, prot. n. AR0101839/2015; (LAGO);*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 184, qualità uliveto, classe 2, superficie ha 00.68.90, reddito dominicale euro 16,01, reddito agrario euro 17,79;*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 189, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00.02.04, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,74;*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 196, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00.18.50, reddito dominicale euro 7,17, reddito agrario euro 5,25;*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 294, qualità pascolo, classe U, superficie ha 00.07.00, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,22;*

10.2.4. Corrispondenza tra provenienze e pignoramento

Permane una piena corrispondenza tra la provenienza e l'atto di pignoramento.

10.2.5. Conformità stato di fatto con la planimetria in atti

La rappresentazione dell'immobile nella scheda planimetrica agli atti dell'Agenzia delle Entrate (data di presentazione 13 agosto 2014) è coerente con lo stato di fatto, tranne che per la mancata rappresentazione dell'annesso 14 descritto al punto 3.2.1.1., forse perché installato successivamente al 2014.

Sugli annessi numero 1 e 2 del punto 3.2.1.1. sono addossate sul lato verso la recinzione perimetrale delle lamiere ondulate in metallo sostenute esternamente da paletti, a formare una tettoia andante e posticcia, della quale non è stato potuto rilevare le dimensioni per la presenza di materiale ma date proprio le caratteristiche provvisorie e anche la ridotta altezza si ritiene non siano influenti ai fini catastali.

Tuttavia per quanto esposto circa l'aspetto della regolarità urbanistica e sulla non convenienza di intraprendere una sanatoria per l'annesso 14 mancante, si conferma come non sia necessario effettuare un aggiornamento catastale.

10.3. LOTTO 3

10.3.1. Identificazione nella provenienza

Nell'atto di acquisto del 28.08.2017 quanto pervenuto alla debitrice era rappresentato nel Comune di Monte San Savino, Catasto Fabbricati **foglio 30**:

- **particella 61, subalterno 5**, categoria A/2, classe terza, consistenza vani 10, superficie catastale totale m² 215, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 215, rendita euro 697,22, località Mandriana n.109, pianto T-1-2;
- **particella 61, subalterno 6**, categoria C/6, classe seconda, consistenza m² 43, superficie catastale totale m² 49, rendita euro 95,49, località Mandriana n.109, pianto T;
- **particella 61, subalterno 4**, bene comune non censibile ai subalterni 5 e 6 della stessa particella 61;

Catasto Terreni stesso foglio:

- **particella 186**, qualità uliveto, classe 1, superficie Ha 00.22.50, reddito dominicale euro 10,46, reddito agrario euro 8,72;
- **particella 187**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 00.83.15, reddito dominicale euro 32,21, reddito agrario euro 23,62.

10.3.2. Identificazione nel pignoramento

L'atto trascritto in data **14/12/2018**, riporta la seguente descrizione:

Unità negoziale n. 1

- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Fabbricati, Sezione urbana -*, **foglio 30, particella 61, subalterno 5**, *natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 10 vani;*
- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Fabbricati, Sezione urbana -*, **foglio 30, particella 61, subalterno 6**, *natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE consistenza 43 metri quadrati;*
- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Terreni*, **foglio 30, particella 186**, *subalterno -*, *natura T – TERRENO, consistenza 22 are 50 centiare;*
- Comune F628 - MONTE SAN SAVINO (AR), *Catasto Terreni*, **foglio 30, particella 187**, *subalterno -*, *natura T – TERRENO, consistenza 83 are 15 centiare.*

10.3.3. Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 30, particella 61, subalterno 4, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 5, 6; (RESEDE)*
- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 30, particella 61, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 215 m², totale escluse aree scoperte 215 m², rendita euro 697,22, indirizzo Località Mandriana n 109, piano T-1-2; classamento e rendita non rettificati entro i tempi consentiti; (FABBRICATO PRINCIPALE e PERTINENZA);*
- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 30, particella 61, subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 43 m², superficie catastale totale 49 m², rendita euro 95,49, indirizzo Località Mandriana n 109, piano T, classamento e rendita non rettificati entro i tempi consentiti; (AUTORIMESSA);*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 186, qualità uliveto, classe 1, superficie ha 00.22.50, reddito dominicale euro 10,46, reddito agrario euro 8,72;*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 187, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00.83.15, reddito dominicale euro 32,21, reddito agrario euro 23,62.*

10.3.4. Corrispondenza tra provenienze e pignoramento

Esiste una piena corrispondenza tra la provenienza e l'atto di pignoramento.

10.3.5. Conformità stato di fatto con le planimetrie in atti

Confrontando la rappresentazione degli immobili nelle due schede planimetriche agli atti dell'Agenzia delle Entrate (data di presentazione 11 agosto 2014), emerge quanto descritto ai punti seguenti.

Subalterno 5 (abitazione con pertinenza)

- a) PIANO TERRA il pavimento del locale accessorio (sgombero) non presenta più dei dislivelli e irregolarità nel piano di calpestio ma attualmente, se pur allo stato grezzo, è complanare;
- b) PIANO TERRA l'attuale vano adibito a zona giorno cucina/soggiorno è identificato come cantina;
- c) PIANO PRIMO presenza di un cavedio nell'angolo della camera a Sud-Ovest, che sottrae superficie utile al locale;
- d) PIANO PRIMO diversa distribuzione interna della porzione Est del fabbricato, in destra salendo la scala, la quale non vede più un disimpegno collegato con quest'ultima che a sua volta consentiva di accedere alla cucina, agli altri due vani attigui e al servizio igienico ma bensì è articolato come descritto al punto 3.3.1.2., ovvero due camere con relativo bagno di pertinenza e disimpegno che disimpegna il terrazzo sopra l'autorimessa.
- e) PIANO PRIMO i quattro locali principale sono tutti adibiti a camera e/o studio, mancando la cucina come indicato.
- f) PIANO PRIMO l'altezza interna è scesa da metri 2,90 a metri 2,75 di media (minima 2,73 massima 2,76).

Le differenze riscontrate impongono di effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale, trattandosi di modifiche che vanno ad aumentare sia la superficie utile e quindi la determinazione della superficie catastale nonché della rendita, sia oltre che la distribuzione, in linea con quanto sancito dalla lettera d), punto A dall'allegato B di cui alla Circolare Agenzia Territorio 3 gennaio 2006, n.1.

Nella logica generale l'obbligo della dichiarazione di variazione in Catasto sussiste nei casi in cui incida sullo stato, sulla consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, esulando le lievi

modifiche interne come spostamento di porte o di un divisorio, non comportando mutazione del numero dei vani e la loro funzionalità, dettato così riportato dalla Circolare A.T. n.2 del 09.07.2010. Concetto confermato successivamente come indicato dalla Circolare Agenzia Territorio 3 gennaio 2006, n.1, la quale all'allegato B, punto B menziona la casistica che esclude l'aggiornamento della planimetria catastale, assumendo come indicatore risolutivo l'incremento di valore fino al 15% dell'unità censita in seguito alle modifiche apportate.

10.3.6. Corrispondenza indirizzo colturale

Attualmente la particella 184, confinante a Ovest con il resede, non ha indirizzo colturale uliveto come in visura ma bensì è un seminativo, pertanto così sarà considerata ai fini di stima. Ricorre la necessità di inoltrare una variazione colturale all'Agenzia delle Entrate attraverso il software ministeriale DO.C.TE..

11. Destinazione urbanistica

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile abitativo (residenziale) è compatibile con quella prevista dal Regolamento Urbanistico vigente, il quale ricomprende l'area in zona agricola di tipo E2 – Le colline della Val di Chiana Occidentale (Territorio extraurbano – zona omogenee "E"); il lago, porzione del vigneto e del bosco cui al lotto 1, nonché parte del terreno agricolo assegnato al lotto 3, sono contrassegnati con retinatura "Es ALB 01", ovvero come sottozona "E" speciali disciplinate dall'art. 48 delle vigenti N.T.A., la quale consente di edificare strutture adibite a magazzino, servizi igienici, punto di ristoro a servizio dell'attività di pesca sportiva svolta sul lago artificiale fino a una Superficie Utile Complessiva di m² 100, con altezza massima di metri 4,00. Permangono le stesse condizioni con l'avvenuta adozione del Piano Operativo pubblicato sul B.U.R.T. il 03.12.2019.

12. Conformità edilizia

12.1. Titoli autorizzativi (comuni a tutti i lotti)

Dietro istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di Monte San Savino in data 08.01.2020, il Servizio Edilizia e Territorio ha estrapolato e messo a disposizione i titoli autorizzativi sotto riportati:

- LICENZA EDILIZIA n. 237/257 del 02.12.1959 (elaborati non visionati) per la costruzione del fabbricato principale.

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. C/9/4647/0 del 20.04.1999, dietro istanza presentata da [REDACTED] assunta a pratica edilizia n. 5/03636/0, per "modifiche prospettiche e interne fabbricato di abitazione rurale"
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. C/9/4649/0 del 20.04.1999 rilasciata dietro istanza presentata da [REDACTED] assunta a pratica edilizia n. 5/03638/0 per "rifacimento copertura locale accessorio e realizzazione di terrazza a tasca";
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. C/9/4650/0 del 20.04.1999 rilasciata dietro istanza presentata da [REDACTED] assunta a pratica edilizia n. 5/03637/0 per "aumento volumetrico fabbricato di abitazione rurale";
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 28.02.2000, prot. n. 3693 presentata da [REDACTED] ai sensi dell'art.9 Legge Regionale n. 52/1999 per opere cui all'art. 4, comma 2, lett. "b" (manutenzione straordinaria), consistenti nella creazione di nuovo servizio igienico nel ripostiglio al piano primo e nella regimazione delle acque di scarico, con installazione di depuratore a ossidazione totale;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 30.04.2004, prot. n. 7880 presentata da [REDACTED] ai sensi dell'art.9 Legge Regionale n. 52/1999 per opere cui all'art. 4, comma 2, lett. "b" (manutenzione straordinaria), consistenti nella realizzazione di opere su parte del piano terreno (*porzione sulla sinistra della scala*) e creazione di servizio igienico nel ripostiglio (*locale al piano terreno a unico piano addossato sul lato Ovest*);
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA n. C08/1179/0 del 14.01.2008, rilasciata ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1/2005, dietro istanza presentata da [REDACTED] e assunta a pratica edilizia n. 07/24470/0, per "realizzazione di porticato a fabbricato di abitazione" (*pratica inerente la costruzione del portico in legno sul lato Sud*);
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 08.11.2005, prot. n. 20.895 presentata da [REDACTED] e assunta a pratica edilizia n. 05/20895/1 ai sensi dell'art.79 e 84 Legge Regionale n. 1/2005, per la realizzazione di porticato sul fronte del fabbricato, alla quale è seguita inizio comunicazione di inizio lavori del 08.11.2005, prot. n. 20.896 e successiva richiesta di integrazioni da parte del Comune con Nota del 01.12.2005, prot. n. 22380, mai prodotte da

parte dell'interessato e quindi la pratica è stata definitivamente archiviata come da raccomandata del 20.03.2007;

- SANATORIA GIURISPRUDENZIALE n. C11/1496/0 del 28.04.2011, rilasciata dietro istanza presentata da [REDACTED] e assunta a pratica edilizia n. 10/18510/0 per "realizzazione annessi in area destinata allo svolgimento della pesca sportiva su laghetto artificiale esistente; l'atto autorizzativo contiene le prescrizioni di adeguare gli annessi come da pratica n. 10/23710/I del 29/11/2010 e di rimuovere i manufatti precari in legno per ricovero pescatori alla cessazione dell'attività, come da atto registrato il 21/04/2011";
- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA del 29/11/2010, prot. n. 23.710, inoltrata da [REDACTED] per l'adeguamento e la demolizione di tettoie per sosta pescatori e realizzazione di numero nove manufatti di metri 1 x 2;
- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA del 04/06/2013, prot. n. 9645, per la realizzazione di strutture accessorie al lago, seguita da comunicazione di pratica completa prot. n. 10884 del 20/06/2013 con la quale l'Ente dispone l'adeguamento estetico delle opere in oggetto entro 90 giorni dalla notifica della raccomandata; in data 30/10/2013 al prot. n. 18621 viene depositata comunicazione di fine lavori avvenuta il 29/11/2010 delle opere cui alla pratica edilizia n. 10/2371/I del 29/11/2010.
- RICHIESTA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del fabbricato principale da rurale a civile abitazione depositata il 19/06/2014 al prot. n. 9755 da [REDACTED], quale coniuge erede di [REDACTED], deceduto il 08/10/2012 (Dichiarazione di Successione del 28/01/2014, numero 126, Volume 9990), assunta a pratica edilizia n. 14/09755/0 del 19/06/2014; il Comune di Monte San Savino con Nota del 17/07/2014, prot. n. 12409, evidenziava come la pratica per avere seguito doveva essere ripresentata come Segnalazione Certificata di Inizio Attività mai inoltrata dalla richiedente.
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 30/10/2018, prot. n. 21419, presentata da [REDACTED] per la realizzazione di opere edilizie sul fabbricato principale e l'utilizzo del piano primo dello stesso ai fini agrituristici (funzione complementare all'attività agricola); la pratica, impropriamente inoltrata in data 08/02/2018 al prot. n. 2956 come

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA, contiene anche richiesta di autorizzazione allo scarico.

12.2. Difformità rilevate

12.2.1. LOTTO 1

Terreni privi di volumetrie e strutture di ogni genere; nulla da rilevare.

12.2.2. LOTTO 2

Confrontando i contenuti dei suddetti titoli autorizzativi rilasciati con lo stato di fatto, si riscontra la mancanza dell'annesso 14 come descritto al punto 3.2.1.1, probabilmente costruito successivamente al rilascio del titolo autorizzativo di Sanatoria e adeguamento. Precisazione dovuta va fatta per la modesta costruzione adibita a dismessa stazione di pompaggio, la quale non è associabile a nessuno dei titoli edilizi ritrovati ma che vista la sua complementarità al lago tutto lascia pensare come la stessa sia nata contestualmente allo stesso; risulta censita catastalmente e dotata di contatore (oggi dismesso) per la fornitura dell'energia elettrica, si presume costruita ante 01.09.1967, compatibilmente anche alle sue caratteristiche costruttive riferite ai materiali utilizzati.

12.2.3. LOTTO 3

12.2.3.1. FABBRICATO PRINCIPALE

- PIANO TERRA: cambio di destinazione d'uso di parte dei locali più precisamente della cantina sulla sinistra della scala (ora cucina/soggiorno), del disimpegno e del servizio igienico, progettualmente indicati come accessori a servizio dell'attività agricola mentre di fatto hanno un utilizzo come abitabili, configurandosi un aumento della superficie utile.
- PIANO PRIMO: mancata demolizione del parapetto della finestra appartenente alla camera posta sull'angolo Nord-Est della costruzione, per la quale era prevista una trasformazione in porta-finestra così da rappresentare un secondo punto di accesso al terrazzo sopra l'autorimessa.
- PIANO PRIMO: i locali individuati come cucina/pranzo e soggiorno subiscono di fatto un utilizzo come camera e sgombero, quindi sono oggetto di un mero cambio d'uso.

PRECISAZIONI

Dagli elaborati autorizzati emergono nel rilievo metrico effettuato modeste divergenze nelle misure interne dei vani, le quali si ritiene possano rientrare nella tolleranza di costruzione ammessa dalla vigente normativa regionale (art. 198, L.R. n. 65/2014).

12.2.3.2. EX PORCILAIA

Assenti titoli autorizzativi inerenti la costruzione e le condizioni portano a sostenere la sua epoca di edificazione o contestualmente all'abitazione (1959), i cui elaborati non sono stati visionati o negli anni prossimi alla stessa, data la sua inequivocabile funzionalità originaria di ricovero animali. Data quindi l'assenza di opere edilizie successive, fermo restando che la sua attuale consistenza è stata raggiunta in due distinte fasi ma temporalmente ravvicinate, si ritiene legittima perché databile ante 01.09.1967.

12.3. Regolarizzazione

12.3.1. LOTTO 1

Nulla da rilevare.

12.3.2. LOTTO 2

Circa la struttura in più presente all'interno del perimetro recintato (annesso 14) prevale la considerazione di effettuare il suo smontaggio piuttosto che intraprendere un iter di sanatoria edilizia che porterebbe a sostenere dei costi ben superiori al suo valore intrinseco. Se l'attività fosse di nuovo rilevata e proseguita da altro soggetto, qualora si ravvisasse la necessità di aumentare gli accessori disponibili, risulterebbe conveniente inoltrare specifica richiesta e procedere con le opere, evitando di sostenere sanzioni non commisurate al beneficio ricavato.

12.3.3. LOTTO 3

Tenuto conto della vigenza della Segnalazione Certificata di Inizio attività disciplinante l'intervento edilizio in essere fino al 30.10.2021, è sufficiente trasmettere al Comune contestualmente alla fine lavori anche lo stato dell'opera così come effettivamente realizzata, ricorrendone le condizioni (comma 3, art.143, L.R. n. 65/2014); contestualmente dovrà essere corrisposto il conguaglio del contributo dovuto come oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

13. Stato degli immobili

13.1. LOTTO 1

Il terreno di presenta libero, condotto direttamente dall'Azienda agricola in capo alla debitrice.

13.2. LOTTO 2

Quanto costituente il presente lotto, fatta eccezione per le particelle 184 e 196 costituenti gran parte dei terreni agricoli fuori del perimetro recintato, è gravato da un contratto di locazione stipulato in data 01.10.2002 e registrato ad Arezzo il 23.02.2016 al numero 156, Serie 3T, tra [REDACTED] e [REDACTED], quale presidente pro-tempore della Società Pesca Sportiva [REDACTED], con durata di anni 6 fino al 01.10.2008, con rinnovo automatico, salva disdetta. Il canone pattuito corrisponde a euro 1.284,00 annui. Dietro Sentenza del Tribunale di Arezzo n. 418/2017 pubblicata il 31.03.2017, RG n. 2552/2016, Repertorio n. 840/2017 del 05/04/2017, il suddetto contratto veniva risolto, al conduttore opponente veniva ordinato il rilascio dell'immobile al 02.05.2017, condannandolo al pagamento dei canoni arretrati, oltre interessi e spese processuali. Lo stesso ricorreva alla Corte di Appello di Firenze la quale, con Sentenza n. 2650/2017 pubblicata il 04/12/2017, RG n. 1205/2017, rigettava l'appello.

13.3. LOTTO 3

Il fabbricato è abitato dalla debitrice con il proprio nucleo familiare, mentre i terreni agricoli sono sempre condotti direttamente dall'Azienda agricola in capo alla stessa.

14. Suddivisione in lotti

Come esplicitato in premessa sono stati formati tre lotti funzionalmente ed economicamente indipendenti.

15. Stima

15.1. Criterio adottato

Il criterio di stima da cui partire è il valore di mercato, riferito concettualmente al relativo prezzo come punto di incontro tra la domanda e l'offerta in regime di libera concorrenza, sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Tale principio asserisce che, per una data destinazione e un dato criterio estimativo, il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei suoi valori. Tuttavia ai fini della valutazione questa definizione non tiene conto delle circostanze proprie della stima, alla quale fanno capo le ragioni e le finalità per cui tale valutazione viene richiesta. Infatti nel caso specifico tale assunto non può essere verificato, in quanto la vendita avverrà comunque e i potenziali acquirenti

agiranno consapevolmente. Si dovrebbe parlare comparativamente di un valore "diverso", avente natura appetibile per un potenziale acquirente in regime di vendita coattiva; dal valore di mercato calcolato individuato con i principi ordinari di stima, il valore del bene ricercato può essere estrapolato decurtando una certa entità che tiene conto sia del regime effettivo di vendita, sia della mancanza di garanzie per vizi.

15.2. Condizioni particolari

Non si rilevano condizioni particolari influenti sui concetti generali di stima

15.3. LOTTO 1

15.3.1. TERRENO AGRICOLO A VIGNETO E BOSCO

15.3.1.1. Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

A) dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);

B) della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarità, che andrà poi corretto con i *comodi e scomodi* se presenti ed eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare così l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima; il valore ottenuto sarà defalcato di un'aliquota per renderlo aderente al quesito richiesto. Quest'ultimo comprende sempre sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune, laddove presente.

15.3.1.2. Determinazione valore normale di mercato

Il valore assunto comparativamente in condizioni ordinarie, viene distinto in funzione della natura tali terreni esaminati e della loro estensione, all'attuale ordinamento culturale della zona; la porzione a bosco è vegetata con molti arbusti e macchia, il taglio del legname è prevedibile che si realizza tra alcuni anni; il vigneto I.G.T., tenuto conto dei diritti di reimpianto vantati,

mantiene una buona lavorabilità con mezzi meccanici, data l'articolazione planimetrica di forma piuttosto regolare e pianeggiate.

Ai fini di stima per la parte a vigna si tiene conto delle superficie netta di quest'ultima, separandola da quella improduttiva lasciata nel perimetro per consentirne la corretta lavorazione:

Vigneto (netta) p.lla 296 ha 01.93.00

Vigneto (improduttiva) p.lla 296 ha 00.38.20

Bosco misto p.lla 198 ha 00.44.10

Si attribuisce al vigneto produttivo un valore unitario è di euro/ ha 19.500,00, mentre alle superfici accessorie un valore di euro/ha 1.500,00.

Si attribuisce al bosco misto un valore unitario è di euro/ ha 4.000,00.

Quindi il valore ricercato è dato dal seguente prodotto:

euro/ ha 19.500,00 x ha 1,9300 + euro/ ha 1.500,00 x ha 0,3820 + euro/ ha 4.000,00 x ha 0,4410 = **euro 39.972,00**

15.3.1.3. Determinazione comodi/scomodi

La presenza all'interno del terreno dell'elettrodotto per il quale è stata anche costituita servitù specifica (trascritta il 07.06.1977, numero 4511 di Registro Particolare) anche se incide in maniera marginale perché non impedisce la corretta e fluida lavorazione del terreno per l'indirizzo a cui è vocato, si ritiene doveroso ammettere un modesto deprezzamento legato alla statistica possibilità per ogni numero di anni con frequenza non ravvicinata del presentarsi di interventi sulle linee da parte dell'Ente Gestore, o per guasti o per manutenzione (sostituzione dei componenti, ripristini) che possano creare disagi. Si tiene conto di ciò attribuendo un deprezzamento percentuale del 5% al valore ordinario.

Scomodo = euro 39.972,00 x 5% = **euro 1.998,60**

15.3.1.4. Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

15.3.1.5. Determinazione detrazioni

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

15.3.1.6. Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene scaturisce da quanto detto, ovvero:

Valore di mercato = Valore normale + comodi – scomodi + aggiunte – detrazioni:

euro 39.972,00 + 0,00 – 1.998,60 + 0,00 – 0,00 = euro 37.973,40

15.3.1.7. Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 10% per adeguarlo a quello ricercato, trattandosi di un terreno:

euro 37.973,40 - (euro 37.973,40 x 10%) = euro 34.176,06

Arrotondato a **euro 34.000,00**, in lettere **euro trentaquattromila/00**.

15.4. LOTTO 2

15.4.1. LAGO ARTIFICIALE

15.4.1.1. Procedimento di stima

Stante l'assenza delle tre condizioni base per l'applicazione della stima diretta di tipo comparativa, ovvero la prima che esistano nella stessa zona beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, la seconda che se ne conosca i recenti valori di compravendita e la infine che esista un parametro normale di riferimento a comune tra i beni presi a confronto e quello di stima, l'aspetto economico del valore di mercato può essere risolto unicamente adottando il procedimento di capitalizzazione del reddito, sviluppato attraverso le seguenti fasi:

- a) Ricerca del Beneficio fondiario normale medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile dato in locazione, supposto in condizioni ordinarie e senza attrezzature;
- b) Ricerca del normale saggio di capitalizzazione (r), proprio del fondo oggetto di stima ed eventualmente adeguato agli eventuali relativi comodi;
- c) Calcolo del più probabile valore normale di mercato come rapporto tra il beneficio fondiario e il saggio: $V_n = B_{fn}/r$;
- d) Correzione eventuale al valore normale mediante *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.

15.4.1.2. Determinazione del Beneficio fondiario normale (Bfn)

Tale valore si esplicita dalla differenza tra il Reddito padronale lordo e le spese dirette e indirette medie annue di competenza del proprietario del fondo locato.

15.4.1.2.1. Determinazione del Reddito padronale lordo (R.p.l.)

Il reddito padronale lordo è comprensivo:

- Canone normale di affitto;
- Interessi, al tasso commerciale, sulle rate di affitto, dal momento in cui si effettua il pagamento di ciascuna rata fino a quello di fine esercizio;
- Interessi annui sulla cauzione, qualora fruttifera.

Il canone normale di affitto viene desunto partendo da quello storico denunciato come da contratto ultimo stipulato nel 2002 (euro 1.284,00/anno), rivalutato di un 10% per tenere debitamente conto degli indici ISTAT e di una perdita del potere di acquisto monetario.

Pertanto si addivene a quantificare il seguente importo:

$$\text{euro } 1.284,00 \times 1,10 = \text{euro } 1.412,40 \text{ arrotondato a euro } 1.415,00$$

Gli interessi si calcolano tenendo conto di una corresponsione del canone ogni semestre, quindi è fruttifero il 50% dell'importo per metà anno (mediamente anticipato) ad un saggio medio dell'1,50%, tradotto in numeri:

$$I = 1.415,00 \times 1/2 \times 0,015 \times 6/12 = \text{euro } 5,31$$

Si trascurano gli interessi sulla eventuale cauzione.

Sommando quanto sopra determinato si ottiene:

$$\text{R.p.l.} = \text{euro } 1.415,00 + \text{euro } 5,31 = \text{euro } 1.420,31$$

15.4.1.2.2. Determinazione delle spese dirette e indirette

Rientrano nella sommatoria le quota di parte padronale per reintegrazione, manutenzione straordinaria ed eventuale assicurazione (Q) relative alla conservazione del capitale fondiario; le imposte e i contributi a carico del proprietario escluse quelle di competenza del conduttore (Imp); spese di amministrazione (Amm) che nel caso specifico sono assenti; inesigibilità come quota annua di affitto non riscosso (Ines); infine gli interessi considerati mediamente anticipati sulle somma delle spese sopra elencate (I). Riscontrate su base media si stima la sommatoria di tutte le spese in una percentuale del 45% sul Reddito padronale lordo, ovvero:

$$Q + \text{Imp} + \text{Amm} + \text{Ines} = 1.420,31 \times 45\% = \text{euro } 639,14$$

Gli interessi pertanto, ipotizzati a un saggio sempre dell'1,5%, ammontano a:

$$I = 1/2 \times 639,14 \times 0,015 = \text{euro } 4,79$$

Complessivamente quindi le spese dirette e indirette corrispondono a:

euro 639,14 + euro 4,79 = euro 643,93

15.4.1.3. Determinazione del saggio di capitalizzazione (r)

Data l'impossibilità di reperirlo per via diretta comparativa basandosi su dati noti ricavabili dalla compravendita di beni simili, dei quali se ne conosca il valore reale e il relativo Beneficio fondiario, è evidente come l'unica strada sia quella di trovare l'entità ricercata per confronto indiretto, ovvero basandosi su altre forme di investimento del capitale con una certa analogia per sicurezza e durata di impegno con l'investimento fondiario, quali i Buoni Poliennali del Tesoro (BTP). Il relativo saggio deve essere poi opportunamente corretto, sia depurandolo dalla componente inflazionistica, che nel 2016 era tendente a zero, sia adeguandolo e correggendolo alla situazione in esame, per via comparativa a investimenti fondiari. E' prudenzialmente corretto assumere un saggio di capitalizzazione pari al **1,90 %**. La teoria vuole che l'entità individuata debba essere corretta in funzione dei cosiddetti comodi o scomodi in cui si trova il fondo rispetto alle caratteristiche di ordinarietà, in riflesso alle caratteristiche economico sociali della zona. L'analisi porta a evidenziare l'incidenza di un aspetto ritenuto meritevole di considerazione, ovvero il ricadere di una porzione del lago su altra proprietà, per la cui situazione giuridica con buone probabilità siamo nella circostanza dell'usucapione, stando ai dati raccolti anche se con precisione non è attestabile l'epoca in cui lo stato attuale ha assunto tale configurazione dovuta a un cedimento/franamento di una porzione dell'argine, nonché allo stato dei luoghi, in relazione alla delimitazione perimetrale dell'invaso. Perciò la condizione pendente porta a un adeguato del saggio di capitalizzazione, aumentandolo al **2,20 %**.

15.4.1.4. Determinazione del valore normale di mercato (Vn)

Come sopra esplicitato quanto ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vn = Bf / r = (1.420,31-643,93) / 2,2\% = \text{euro } 35.290,00$$

15.4.2. TERRENI AGRICOLI ADIACENTI

Il valore assunto comparativamente in condizioni ordinarie, per terreni simili, viene distinto:

- per la parte a valle (particella 198 e porzione della 196) dislocata marginalmente al corpo principale e avente utilizzo che male si combina con una possibile funzione accessoria all'attività di pesca sportiva esercitata, separata dall'argine di contenimento che crea una depressione e data la sua collocazione dove non è nemmeno utilizzabile come area a parcheggio

supplementare a quella sul fronte; la superficie di stima corrisponde a quella nominale della particella 196, classificata come seminativo arborato, di ha 00.18.50, alla quale va sommata la porzione della particella 298, fisicamente contigua, desumibile cartograficamente in circa ha 00.14.00; si attribuisce un valore unitario di **euro/ha 8.000,00**.

– per la parte di terreno a Nord e Ovest (particelle 184, 189 e 294) la quale può essere parzialmente impiegata come superficie a parcheggio a servizio degli utenti del lago o addirittura dotata di strutture pertinenziali fino ai limiti di cubatura consentiti dallo Strumento urbanistico; un corretto metodo di valutazione pare quello di stimare la porzione di terreno in prossimità dell'accesso al lago e quella nelle immediate vicinanze con un valore suscettibile di complementarità all'attività di pesca sportiva insediata e la rimanente come agricola pura.

La superficie è data dalla somma di quella delle varie particelle catastali:

Uliveto	p.lla 184	ha	00.68.90	(ordinamento reale seminativo)
Seminativo	p.lla 189	ha	00.02.04	
Pascolo	p.lla 294	ha	00.07.00	

Si attribuisce al seminativo un valore unitario di euro/ ha 13.000,00; la particella 184 classificata come uliveto si precisa come in realtà le alberature non siano diffuse od ordinate in filari disposti anche internamente agli appezzamenti ma bensì raggruppate nel lato adiacente la Strada Vicinale della Mandriana e l'indirizzo del terreno sia quello di seminativo semplice.

Fatte le suddette precisazioni, si considerano le particelle 189, 294 e 500 m² della particella 184 come pertinenti al lago, la rimanente superficie di quest'ultima (ha 00.63.90) con indirizzo agricolo.

Il valore è così distinto:

Terreno a valle:

superficie agricola = euro/ha 8.000,00 x (ha 00.18.50 + ha 00.14.00) = **euro 2.600,00**

Terreno a Nord e Ovest:

a servizio del lago = euro/m² 2,50 x (700+ 204 + 500) = **euro 3.510,00**

seminativo = ha 00.63.90 x euro/ha 13.000 = **euro 8.307,00**

Quindi il valore ricercato è dato dalla somma dei tre valori determinati:

euro 2.600,00 + euro 3.510,00 + euro 8.307,00 = **euro 14.417,00**

15.4.2.1. Volume ex stazione di pompaggio

La costruzione viene valutata per il suo valore intrinseco volumetrico, vista la sua perdita di funzionalità, disposizione e dimensioni. Il valore unitario assegnato è di **100,00 euro/ m³** e tenuto conto del suo volume calcolato vuoto per pieno equivalente a:

$$m. 4,37 \times m. 3,22 \times (1,95+2,45)/2 = m^3 30,96$$

si ottiene:

$$m^3 30,96 \times \text{euro}/m^3 100,00 = \text{euro } 3.096,00$$

15.4.1.4. Valore di mercato del lotto

Sommando i valori disgiunti sopra calcolati si ottiene il valore di mercato del lotto:

$$\text{euro } 35.289,84 + 14.417,00 + 3.096,00 = \text{euro } 52.802,84$$

15.4.1.5. Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a considerare aggiunte al valore normale.

15.4.1.6. Determinazione detrazioni

1) Presenza di copertura in lastre di cemento amianto per la ex stazione di pompaggio, rappresentanti un potenziale pericolo per la salute delle persone; la normativa in materia lascia molte lacune sulla valutazione e la coerenza della sostituzione, un indirizzo è fornito dall'algoritmo messo a disposizione da alcune Regioni (denominato AMLETO) per la valutazione della pericolosità e la programmazione di controlli, verifiche ed eventuale sostituzione; svolgendo le schede parametriche si ottiene un punteggio che combinandolo in funzione allo stato di conservazione delle lastre e alla descrizione della copertura e del contesto, da un risultato ricadente in Zona A: monitoraggio e controllo periodico (1 volta l'anno). Questa la situazione a oggi, va tenuto presente però l'età del materiale (50 anni) e la sua durata residua prevedibile in altri 4-5 anni, dopodiché dovrà comunque essere sostituito; un intervento di smontaggio e smaltimento ha un'incidenza di 15 euro/ m², oltre a un importo di 600,00 euro per la pratica all'Azienda sanitaria locale (Piano di smaltimento).

Quindi in totale si avrà:

$$\text{superficie copertura} = 4,45 \times 3,30 = m^2 14,68$$

$$\text{Costo totale} = m^2 14,68 \times 15 \text{ euro}/m^2 + 600,00 = \text{euro } 820,20$$

Posto che tale spesa dovrà essere affrontata tra 4 anni, si calcola con le formule di matematica finanziaria tale somma riportata al momento attuale, considerato un interesse dell'1,5%:

$$C_0 = M \times (1 / q^n) = 820,20 \times (1 / 1,015^4) = 772,78 \text{ euro}$$

Prima detrazione (arrotondata) **euro 770,00**

2) Rifacimento della copertura del volume ex stazione di pompaggio, mediante impiego di pannelli sandwich in lamiera preverniciata e cantierizzazione.

$$\text{Costo totale} = m^2 14,68 \times 28 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 411,04$$

Anche in questo caso si anticipa all'attualità, considerato un interesse dell'1,5%:

$$C_0 = M \times (1 / q^n) = 440,40 \times (1 / 1,015^4) = 387,27 \text{ euro}$$

Seconda detrazione (arrotondata) **euro 390,00**

3) Pratica edilizia per l'intervento di smontaggio e rifacimento della copertura dell'ex stazione di pompaggio, attraverso il deposito presso il Comune di Monte San Savino di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 136 della L.R. n. 65/2014, sottoscritta da professionista abilitato e alla quale vanno allegati gli elaborati richiesti ovvero tavole grafiche, estratti, relazione tecnica e fotografica:

Terza detrazione **euro 400,00**

Complessivamente la somma di dette detrazioni ammonta a euro 770,00 + 390,00 + 400,00 = **euro 1.560,00**

15.4.1.7. Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del lotto scaturisce da quanto detto, ovvero:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte – detrazioni =

$$\mathbf{52.802,84 + 0,00 - 1.560,00 = \text{euro } 51.242,84}$$

15.4.1.8. Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato, come da quesito assegnato, tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi trattandosi di vendita coattiva:

$$\text{euro } 51.242,84 - (\text{euro } 51.242,84 \times 15\%) = \mathbf{\text{euro } 43.556,41}$$

Arrotondato per difetto a **euro 43.000,00**, in lettere **euro quarantatremila/00**.

15.4.1.9. Valore quota

Sul valore di stima sopra determinato il pignoramento grava sull'intera quota, per cui il valore è equivalente.

15.5. LOTTO 3

15.5.1. Procedimento di stima

Vale lo stesso procedimento descritto al punto 15.3.1.1., al quale si rimanda.

15.5.2. Determinazione Valore normale di mercato

15.5.2.1. FABBRICATO PRINCIPALE

La caratteristica assunta come parametro di stima, in quanto ritenuta di primaria importanza perché definisce la consistenza dell'immobile, è quella superficiaria; la **superficie reale** rappresentante la dimensione fisica dell'immobile, viene determinata con modalità di rilievo metrico ed è data dalla somma della *superficie principale, secondarie e collegate*.

La *superficie principale* è attinente ai locali di maggiore importanza, principali.

Le *superfici secondarie* comprendono le *annesse* relative alle logge, portici, balconi, terrazzi e le *collegate*, relative agli accessori.

Le suddette classi di superficie, opportunamente moltiplicate con dei coefficienti correttivi e sommate, danno la **superficie commerciale ragguagliata**, alla base della stima.

Le *superfici esterne* includenti il cortile e/o l'area esterna esclusiva in questo caso vengono valutate separatamente e non come valore proporzionale.

Si evidenzia come il perito abbia assunto il criterio di misurazione della superficie reale quale la Superficie Esterna Lorda (**SEL**), che comunemente viene identificata come **superficie commerciale**, in quanto parametro ritenuto consolidato e affidabile ma soprattutto riflettente i dati disponibili, le situazioni le informazioni del mercato immobiliare, a conoscenza dell'estimatore, da distinguere dal comune significato attribuito alla superficie commerciale dalla legislazione vigente (vedi D.P.R. n. 138/98) indirizzata ai soli fini fiscali.

La **SEL** è da intendersi misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, alla quota convenzionalmente di metri 1,50 dal pavimento; questa comprende lo spessore dei muri esterni liberi e metà di quelli contigui con altri edifici, le pareti interne sia portanti che divisorie, pilastri e colonne, i cavedi e canne fumarie; i vani scala, qualora estesi per più livelli, sono considerati una sola volta per la loro superficie proiettata orizzontalmente.

L'incidenza dei diritti sulle parti a condominio, se presenti, sono ricompresi nel valore unitario.

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

<i>Livello</i>	<i>Principali</i>	<i>Colleg. 1</i>	<i>Colleg. 2</i>	<i>Colleg. 3</i>	<i>Annesse 1</i>	<i>Annesse 2</i>	<i>Esterne</i>
Interrato	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	
Terra	49,07	81,00	48,52	-,-	6,31	-,-	
Primo	135,15	-,-	-,-	-,-	-,-	18,57	
Sottotetto	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	
Totale	184,22	81,00	48,52	-,-	6,31	18,57	2.871,00

I rapporti mercantili determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale (piano terra e primo)	coeff.	1,000
Superficie secondaria collegata 1 (accessori piano terra)	coeff.	0,650
Superficie secondaria collegata 2 (autorimessa)	coeff.	0,500
Superficie secondaria annesse 1 (portico)	coeff.	0,150
Superficie secondaria annesse 2 (terrazzo)	coeff.	0,150

Si ottiene così la superficie commerciale, in funzione dei rispettivi prodotti:

$$m^2 184,22 \times 1,000 + m^2 81,00 \times 0,650 + m^2 48,52 \times 0,500 + m^2 (6,31 + 18,57) \times 0,150 = m^2 264,862$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **960,00 euro/ m²**, quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$m^2 264,862 \times \text{euro/ m}^2 960,00 = \text{euro } 254.267,52$$

15.5.2.2. Pertinenza ex porcaia

Si addivene a una valutazione considerando la costruzione per il suo valore intrinseco volumetrico, più che per l'utilità e la propria funzionalità, tenuto conto degli ingombri, disposizione interna e altezze, vincolata da libertà di modifiche dall'attuale normativa antisismica, inficiante sul parametro tecnico responsabile di seguire trasformazioni sconvenienti sotto il profilo economico. Così com'è offre un mero utilizzo a magazzino ma molto limitato. Il valore unitario desunto è di **100,00 euro/ m³**, e tenuto conto del suo volume calcolato vuoto per pieno equivalente a:

- Riprese intonaco facciata (a corpo) euro 700,00
- Tinteggiatura facciate con prodotto ai silicati m² 330 x euro/m² 14,00 euro 4.620,00
- Completamento canne fumarie (a corpo) euro 1.000,00
- Completamento marciapiede m² 35 x euro/m² 50,00 euro 1.750,00
- Lattoneria mancante (a corpo) euro 300,00

INTERNO

- Completamento intonaci sgombero m² 42 x 18,00 euro/m² euro 756,00
- Riprese localizzato intonaco sgombero (a corpo) euro 150,00
- Massetto e pavimentazione sgombero m² 55 x 53,00 euro/m² euro 2.915,00
- Controllo/verifica/riparazione infiltrazione autorimessa (a copo) euro 1.500,00
- Tinteggiatura sgombero m² 150 x 4,00 euro/m² euro 600,00
- Battiscopa sgombero m. 32,00 x euro/m 13,00 euro 416,00
- Battiscopa mancante piano primo m. 55,00 x euro/m 13,00 euro 715,00
- Tinteggiatura mancante al piano primo (a corpo) euro 500,00
- Completamento impianto riscaldamento (radiatori mancanti) euro 800,00
- Completamento bagni piano primo (sanitari, accessori, rubinetteria) euro 1.800,00
- Completamento impianto elettrico (verifica cablaggi, placche, ecc.) euro 700,00
- Opere non computabili distintamente euro 1.000,00

Seconda detrazione

Sommano **euro 20.222,00**

3) Si stima l'incidenza del contributo dovuto per l'ampliamento della superficie utile anche su alcuni locali del piano terra, basato sulla superficie e volumetria oggetto di cambio di destinazione d'uso.

La superficie utile corrisponde a:

– Cucina/soggiorno	m 4,45x5,36+2,06x4,00	= m ²	32,09
– Disimp./lavanderia	m 1,18x2,06	= m ²	2,43
- Bagno	m 2,30x2,05	= m ²	4,71
	Sommano	m ²	39,23

Il volume corrisponde a:

$$(5,81 \times 7,10) \times 3,30 + (2,65 \times 2,60) \times (2,40 + 3,05) / 2 = \text{m}^3 \quad 154,90$$

Il contributo dovuto scaturisce come segue:

- primaria	m ³ 154,90	x euro/m ³ 2,71	= euro	419,78
- secondaria	m ³ 154,90	x euro/m ³ 8,20	= euro	1.270,18
- costo costruzione	m ² 39,23	x 173,18 x 7%	= euro	475,57
Totale oneri da versare (Terza detrazione)				= euro 2.165,53

Complessivamente la somma di dette detrazioni ammonta a euro 200,00 + 20.222,00 + 2.165,53 = **euro 22.587,53**

15.5.7. Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del lotto scaturisce da quanto detto, ovvero:

Valore di mercato = Valore normale + comodi – scomodi + aggiunte – detrazioni =

297.762,02 + 0,00 – 0,00 + 8.000,00 – 22.587,53 = euro 283.174,49

15.5.8. Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato, tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi trattandosi di vendita coattiva, coerentemente al quesito assegnato:

euro 283.174,49 - (euro 283.174,49 x 15%) = **euro 240.698,32**

Arrotondato per eccesso a **euro 240.000,00**, in lettere **euro duecentoquarantamila/00**.

15.5.9. Valore quota

Sul valore di stima sopra determinato il pignoramento grava sull'intera quota, per cui il valore è equivalente.

16. RIEPILOGO

16.1. LOTTO 1

Comune di Monte San Savino, località Mandriana, quota di piena proprietà su appezzamento di terreno agricolo a indirizzo vigneto e in parte a bosco formante un unico corpo, disimpegnato indirettamente dalla pubblica viabilità denominata "Strada della Selvarella" che lo costeggia lungo il lato Ovest e sulla quale è posizionato l'accesso carrabile di idonee dimensioni.

Confini: proprietà debitrice (p.lle 294, 298 e 196), XXXXXXXXXX (p.lle 237, 81, 178, 174 e 250),

Strada della Selvarella, s.s.a..

Quanto citato è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Monte San Savino, **foglio 30**, come segue:

- *particella 198, qualità bosco misto, classe 1, superficie ha 00.44.10, reddito dominicale euro 5,69, reddito agrario euro 1,37;*
- *particella 296, qualità vigneto, classe 1, superficie ha 02.31.20, reddito dominicale euro 214,93, reddito agrario euro 167,17.*

Valore di stima euro **34.000,00**, in lettere euro **trentaquattromila/00**.

16.2. LOTTO 2

Comune di Monte San Savino, località Mandriana, quota di piena proprietà su appezzamento di terreno occupato da laghetto artificiale per la pesca sportiva corredato da accessori costruiti con materiale leggeri a secco, oltre a due appezzamenti di terreno agricolo esterni alla perimetrazione di cui il primo sulla parte Est ove è edificata una piccola costruzione in muratura e il secondo, più ampio, sui lati Nord e Ovest, a confine con la Strada della Selvarella e la Vicinale della Mandriana, sulle quali hanno sbocco i due accessi presenti.

Confini: proprietà debitrice per più lati (p.lle 296, 198), [REDACTED] (p.lla 74), [REDACTED] (p.lla 75), [REDACTED] (p.lla 192), Strada della Selvarella, Vicinale della Mandriana s.s.a..

Quanto citato è rappresentato come segue:

- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 30, particella 298, subalterno 1, categoria D/6, rendita euro 3.320,00, indirizzo Località Mandriana snc, piano T; rendita notificata il 13.08.2015, prot. n. AR0101839/2015; (LAGO);*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 184, qualità uliveto, classe 2, superficie ha 00.68.90, reddito dominicale euro 16,01, reddito agrario euro 17,79;*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 189, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00.02.04, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,74;*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 196, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00.18.50, reddito dominicale euro 7,17, reddito agrario euro 5,25;*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 294, qualità pascolo, classe U, superficie ha 00.07.00, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,22;*

Valore di stima euro **43.000,00**, in lettere **euro quarantatremila/00**.

16.3. LOTTO 3

Comune di Monte San Savino, località Mandriana, quota di piena proprietà su fabbricato singolo a destinazione agricola al civico 109, corredato da separata pertinenza ex rurale con relativo resede esclusivo e terreno agricolo adiacente e contiguo a Nord-Est (appezzamenti a seminativo arborato di ha 00.83.15 e a uliveto per ha 00.22.50); di forma allungata, l'entità si estende lungo la Vicinale della Mandriana per circa 230 metri partendo dalla fine della particella 184 posta a circa 150 dall'incrocio tra la Strada della Selvarella e quella della Mandriana.

Confini: proprietà debitrice (p.lla 184, [REDACTED] (p.lle 191, 193), [REDACTED] (p.lle 63, 58), [REDACTED] (p.lla 59), Strada Vicinale della Mandriana, s.s.a..

Quanto citato è identificato come segue:

- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 30, particella 61, subalterno 4, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 5, 6; (RESEDE)*
- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 30, particella 61, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 215 m², totale escluse aree scoperte 215 m², rendita euro 697,22, indirizzo Località Mandriana n 109, piano T-1-2; classamento e rendita non rettificati entro i tempi consentiti; (FABBRICATO PRINCIPALE e PERTINENZA);*
- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 30, particella 61, subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 43 m², superficie catastale totale 49 m², rendita euro 95,49, indirizzo Località Mandriana n 109, piano T, classamento e rendita non rettificati entro i tempi consentiti; (AUTORIMESSA);*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 186, qualità uliveto, classe 1, superficie ha 00.22.50, reddito dominicale euro 10,46, reddito agrario euro 8,72;*
- *Catasto TERRENI, foglio 30, particella 187, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00.83.15, reddito dominicale euro 32,21, reddito agrario euro 23,62.*

Valore di stima euro **240.000,00**, in lettere euro **duecentoquarantamila/00**.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATI A Catastale.

- ALLEGATO B Planimetrie progetto autorizzato.
- ALLEGATO C Provenienza.
- ALLEGATO D Sintesi descrittiva.
- ALLEGATO E Relazione fotografica.
- ALLEGATO F Modulo occupante immobile.
- ALLEGATO G Perizia anonima.
- ALLEGATO H Planimetria anonima immobile.
- ALLEGATO I Certificato di destinazione urbanistica.

Il Perito

Geom. Luca CONTEMORI