



OGGETTO: TRIBUNALE DI AREZZO - ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Creditore procedente: **OMNIATEL S.r.l.**
Mandataria di VALUE ITALY SGR S.p.A.
(Avv. Silvia GHIORI)

contro

Esecutato:

Ruolo G. Es. Immobiliari : N° **160/2022 – 117/2025**
Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Elisabetta RODINO' di MIGLIONE**



1 - RELAZIONE TECNICA E STIMA
INTEGRAZIONE N° 2 - PRIVACY



TRIBUNALE DI AREZZO



Esecuzione Immobiliare n. **160/2022** riunita con la n. **117/2025**

promossa da

Creditore procedente: OMNIA TEL S.r.l.

Mandataria di VALUE ITALY SGR S.p.A.

(Avv. Silvia GHIORI)

contro

Esecutato :

Ruolo G. Es. Immobiliari : n° 160/2022 e n° 117/2025

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Elisabetta RODINO' di MIGLIONE



RELAZIONE TECNICA E STIMA - INTEGRAZIONE N° 2



L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta RODINO' di MIGLIONE, nell'udienza del 26 novembre 2025, ha disposto l'integrazione peritale sui beni della procedura riunita (n° 117/2025), concedendo termine di 60 giorni per provvedere al deposito della suddetta integrazione.

I beni della procedura 117/2025 consistono in due rate di terreno distinte in catasto con le particelle 98 e 101 del Foglio 3 che rappresentano le corti comuni ai beni della procedura n. 160/2022; essendo le suddette corti funzionali ai beni inizialmente pignorati il procedente ha esteso ad esse il pignoramento da cui deriva la procedura 117/2025.



Lo scrivente perito, Arch. Riccardo BARCIULLI, ritiene che l'integrazione peritale disposta dal G.E. sia di più agevole lettura se inserita nel corpo della perizia iniziale apportando ad essa gli aggiornamenti necessari a seguito della riunione delle due procedure.

In sintesi si integra l'intera perizia con i dati e le considerazioni relative anche alle due corti pignorate, riportando le risposte a tutti i quesiti formulati.

La presente Perizia Integrativa n° 2 sostituisce quindi in toto le precedenti.

QUESITI

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;



- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio**

antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto

un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della

continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 1 e 2

c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al

giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per

completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni,

o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di

trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto

di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.



Dall'esame della documentazione prodotta in atti, costituita da certificazione

notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, rilasciata in data 20 ottobre 2022

dal Notaio Dottor Niccolò Tiecco, e certificazione notarile rilasciata in data 6

agosto 2025 dal Notaio Vincenzo Calderini, si evince la completezza della

documentazione ex art. 567 c.p.c.

Pertanto lo scrivente a seguito delle necessarie verifiche presso la Conservatoria

dei registri immobiliari ed il Catasto può affermare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto delle espropriazioni in

relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- che i dati catastali effettivamente risultanti corrispondono alle certifica-

zioni catastali e ai dati indicati negli atti di pignoramento;

- che i titoli di provenienza sono: **1) atto pubblico di compravendita** a rogito

Notaio Turchetti Stefania del **27 ottobre 2011** repertorio n. 16564/9507

registrato a Pesaro il 17 novembre 2011 al n. 6561 Serie 1T e trascritto ad



Arezzo il 18 novembre 2011 al n. 13.066 di formalità, mediante il quale la società esecutata ha acquistato l'intera piena proprietà di alcuni fabbricati e alcuni terreni posti in località Ca' Federico; **2) atto pubblico di compravendita** a rogito Notaio Di Mauro Stefania del **24 gennaio 2013** repertorio n. 48326/10349 trascritto ad Arezzo il 30 gennaio 2013 al n. 1076 di formalità, mediante il quale la società esecutata ha acquistato l'intera piena proprietà di alcuni fabbricati e alcuni terreni posti in località Ca' Federico, attigui a quelli di cui sopra;

- che successivamente ai pignoramenti non risultano né trascrizioni pregiudizievoli né altre iscrizioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente ai pignoramenti in quanto i beni pignorati sono pervenuti alla società esecutata per atto pubblico e non per trasferimenti per causa di morte.

□

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

□

Lo scrivente in data 24 e 25 maggio 2023 ha effettuato le visure catastali dei beni pignorati tramite il portale telematico dell'Agenzia del Territorio di Arezzo acquisendo: visura attuale per soggetto (Terreni e Fabbricati, richiesta prot. n. T247036); planimetrie catastali delle cinque U.I. pignorate (richieste prot. n. T433035, T433037, T433039, T433040, T433041); elaborato planimetrico particella



n. 114 F. 3 (prot. T433709) e relativo elenco subalterni (prot. T433901); elaborato planimetrico particelle n. 94-97-102 F. 3 (prot. T435571) e relativo elenco subalterni (prot. T435893); elaborato planimetrico particella n. 116 F. 3 (prot. T434255) e relativo elenco subalterni (prot. T434466); elaborato planimetrico particella n. 117 F. 3 (prot. T435260) e relativo elenco subalterni (prot. T435380); in data 24 maggio 2023 sono stati scaricati dal sistema telematico gli estratti di mappa (prot. n. T249057, T249956, T258149, T262662); in data 7 febbraio 2024 sono state scaricate le visure storiche delle corti comuni particelle 98 e 101 Foglio 3 (prot. T325212, T336229); in data 21 marzo 2024 sono state scaricate le visure attuali degli enti urbani particelle 94, 97, 102, 114, 116, 117 Foglio 3 (prot. n. T329064, T330466, T331207, T332113, T332843, T333721); si allegano i predetti atti catastali per completezza di documentazione (**Allegati dal n. 1 al n. 22**).

In data 26 gennaio 2024 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti urbanistici al Comune di Badia Tedalda per verificare le pratiche edilizie relative alle U.I. in oggetto; successivamente, in data 8 febbraio 2024, a seguito di consultazione diretta presso l'archivio del Comune di Badia Tedalda ho potuto visionare le pratiche edilizie ed estrarre copia degli elaborati disponibili.

Occorre premettere che tutti i fabbricati pignorati sono stati costruiti in data anteriore al **1° settembre 1967**; ciò risulta evidente dalla tipologia edilizia e dalla tipologia dei materiali impiegati per la costruzione dei manufatti; inoltre ciò si evince anche dalle dichiarazioni rilasciate dai venditori nei rispettivi atti di provenienza.

Dall'esame degli atti urbanistici, per le porzioni edilizie pignorate, risultano i seguenti titoli edilizi abilitativi:

A - Fabbricato ad uso residenziale, in catasto Foglio 3, mappale 94, subb. 1 e 2:



- Autorizzazione Edilizia n. 15 del 10 dicembre 2001 relativa a “*Lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato*” (Allegato n. 23);

- D.I.A. n. 17 prot. n. 3.575 del 15 giugno 2005 relativa a “*Modeste modifiche interne senza interessare le strutture portanti*” (All. n. 24);

- Abitabilità depositata il 6 agosto 2005 prot. n. 4.926 (Allegato n. 25);

- Attestato di abitabilità/agibilità rilasciato dal Comune con nota del 5 gennaio 2013 prot. n. 24/10/2 (Allegato n. 26);

B - Fabbricato ad uso residenziale, in catasto Foglio 3, mappale 114:

- S.C.I.A. prot. n. 3.568 del 22 ottobre 2012 (Pratica edilizia n. 16/2012) relativa a opere di “*Manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d’uso*” (Allegato 27);

- Agibilità depositata il 15 luglio 2015 prot. n. 2.275 (Allegato n. 28);

C - Fabbricato ad uso residenziale, in catasto Foglio 3, mappale 116:

- S.C.I.A. prot. n. 3.659 del 30 ottobre 2012 (Pratica edilizia n. 17/2012) relativa a opere di “*Ristrutturazione edilizia (ex Art. 79, comma 2, lett. c), L.R. 01/05)*”, intervento oneroso per cambio di destinazione d’uso da annesso agricolo a civile abitazione (Allegato 29);

- Agibilità depositata il 3 aprile 2013 prot. n. 1.014 (Allegato n. 30).

□

La provenienza dei beni pignorati deriva dai seguenti titoli:

- **Atto pubblico di compravendita** a rogito **Notaio Turchetti Stefania** del **27 ottobre 2011** repertorio n. 16564/9507, registrato a Pesaro il 17 novembre 2011 al n. 6561 Serie 1T e trascritto ad Arezzo il 18 novembre 2011 al n. 13.066 di formalità, mediante il quale la società esecutata ha acquistato l’intera piena proprietà di alcuni fabbricati e alcuni terreni posti in località



Ca' Federico; (Allegato n. 31);

- **Atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Di Mauro Stefania del 24 gennaio 2013** repertorio n. 48326/10349 trascritto ad Arezzo il 30 gennaio 2013 al n. 1076 di formalità, mediante il quale la società esecutata ha acquistato l'intera piena proprietà di alcuni fabbricati e accessori posti in località Ca' Federico, attigui a quelli di cui sopra (Allegato n. 32).



3) REDIGA *elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*



Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti su tutti i beni oggetto di pignoramento:

- 1) Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di complessivi €. 300.000,00 concessa a garanzia di mutuo fondiario (ventennale). Nota di iscrizione del 30.01.2013, Reg. Part. n. 149. A favore di: Banca Popolare Valconca Società Cooperativa per Azioni con sede in Morciano di Romagna (RN);**



2) Trascrizione: atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione del 11.12.2017, Reg. part. n. 13.043 a favore di: HI-TECH ITALIA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Pesaro;

3) Iscrizione ipotecaria: ipoteca giudiziale di complessivi €. 200.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo. Nota di iscrizione del 23.03.2018, Reg. Part. n. 561. A favore di: Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa;

4) Trascrizione: atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione del 23.09.2022, Reg. gen. n. 16.757 e Reg. part. n. 12.539 a favore di: VALUE ITALY Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede in Firenze;

5) Trascrizione: atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione del 06.08.2025, Reg. gen. n. 14.405 e Reg. part. n. 10.872 a favore di: CLESSIDRA CAPITAL CREDIT SGR S.p.A. con sede in Milano.

Non risultano altri vincoli, gravami, convenzioni, pesi o limitazioni d'uso e di inalienabilità o di indivisibilità.

Per completezza di informazione si segnala che tutta l'area interessata è sottoposta a "Tutela per Legge" ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142, lettera g) quali "territori coperti da foreste e da boschi".

Inoltre tutte le aree in oggetto sono altresì soggette al Vincolo Idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923 e ss.mm.ii., come regolato dalla L.R.T. n. 39/2000 e dal Reg. Regionale D.P.G.R.T. n. 48/R del 08.08.2003.



4) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo



delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

□

Nei fabbricati, benché ci siano alcune aree esterne in comune (resedi: beni comuni non censibili e corti comuni) non ci sono oneri di natura condominiale se non quelli tali per legge nella rispettiva misura proporzionale.

□

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

□

Non risultano diritti demaniali od usi civici. I beni pignorati non sono gravati da censo o livello. Il diritto della società esecutata sui beni pignorati è di intera piena proprietà.

□

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

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



b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di

assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge

dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura:

- *le iscrizioni;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali.*



Le formalità esistenti sul bene sono elencate in risposta al punto 3 che precede.

Non risultano vincoli od oneri non opponibili all'acquirente.

Da apposita visura telematica presso la Conservatoria dei RR. II. di Arezzo in data 21 marzo 2024, prot. T337045 (**Allegato n. 33**), non risultano pendenze di cause relative a domande trascritte od altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento.

I costi necessari alla cancellazione delle formalità esistenti sui beni pignorati sono i seguenti:

- cancellazione iscrizione ipotecaria del **30.01.2013**, Reg. Part. n. **149**, per la sicurezza della complessiva somma di €. 300.000,00 a favore di: **Banca Popolare Valconca Società Cooperativa per Azioni con sede in Morciano di Romagna (RN):**



€. 35,00 (euro trentacinque/00);

- cancellazione verbale di pignoramento immobili, nota di trascrizione del

11.12.2017, Reg. part. n. 13.043, a favore di: **HI-TECH ITALIA COSTRUZIONI**

S.r.l. con sede in Pesaro:

€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

- cancellazione iscrizione ipotecaria del 23.03.2018, Reg. Part. n. 561, per la

sicurezza della complessiva somma €. 200.000,00 a favore di: **Banca di Anghiari e**

Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa:

€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00);

- cancellazione verbale di pignoramento immobili, nota di trascrizione del

23.09.2022, Reg. gen. n. 16.757 e Reg. part. n. 12.539, a favore di: **VALUE**

ITALY Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede in Firenze:

€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00);

- cancellazione verbale di pignoramento immobili, nota di trascrizione del

06.08.2025, Reg. gen. n. 14.405 e Reg. part. n. 10.872, a favore di: **CLESSIDRA**

CAPITAL CREDIT SGR S.p.A. con sede in Milano:

€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.



7) DESCRIVA l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed

accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: il

Comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il

piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie

commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di

manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali



pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.).

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



Il compendio pignorato è dato da un nucleo rurale composto da quattro edifici e due piccoli ruderi, tutti molto ravvicinati tra loro, con le rispettive corti pertinenziali e terreni limitrofi di varia natura e coltura, perlopiù boschivi.

La proprietà è ubicata in Comune di Badia Tedalda, nell'isola amministrativa, staccata dalla Regione Toscana, che si trova circondata dal territorio romagnolo, non lontano dalle vicine Marche. Arezzo dista circa due ore di auto mentre Rimini ne dista poco meno di un'ora.

I beni sono in località Santa Sofia Marecchia, vocabolo Ca' Federico. Il tratto di strada che collega il nucleo rurale alla più vicina strada provinciale (SP 73), di appena un paio di chilometri, è sterrata con un tratto a forte pendenza che rende molto difficile la percorrenza alle auto normali, aggravata dalla carenza di manutenzione che dovrebbe competere all'amministrazione comunale, per un terzo, e i rimanenti due terzi ai frontisti che di fatto sono solo i proprietari del borgo di Ca' Federico, perché la suddetta strada vicinale raggiunge solo i boschi e i terreni incolti limitrofi. La strada vicinale, una volta raggiunto Ca' Federico, condurrebbe anche all'abitato di Santa Sofia Marecchia, nella valle opposta, ma di fatto è interrotta più a monte a seguito di movimenti franosi dovuti all'assenza di regimazione delle acque e ai recenti eventi alluvionali dell'Emilia Romagna. In sintesi la strada vicinale rappresenta un peso economico per i fabbricati pignorati.



Il luogo è caratterizzato da una posizione in cima ad un piccolo colle, abbastanza acclive, con vista sulla sottostante valle del Senatello, valle relativamente stretta che non offre viste di particolar pregio paesaggistico. L'abitato più vicino è il paesino di Casteldelci, in provincia di Rimini e il piccolo agglomerato della Giardinella posto sulla provinciale che collega Rimini alle Balze di Verghereto (SP 76). L'altitudine del nucleo rurale in oggetto fa sì che l'approvvigionamento di acqua potabile sia molto difficoltoso. L'acqua proviene per caduta da due piccole sorgenti che non garantiscono la fornitura per tutto l'anno esaurendosi nei periodi di siccità. Un'altra fonte di approvvigionamento proviene da un deposito a valle, nella proprietà di terze persone, con l'impiego di pompe alimentate da energia elettrica; sovente può mancare la corrente per guasti alla linea proveniente dalla Romagna, in particolare essendo il borgo a fine linea i guasti sono relativamente frequenti; quando va via la corrente i fabbricati rimangono senz'acqua, salvo quella proveniente dalle sorgenti, quando non sono asciutte. Naturalmente ciò inciderà sulla valutazione dei beni pignorati.

Una volta arrivati a Ca' Federico si può parcheggiare su un piccolissimo piazzale lungo la strada, sufficiente solo per 4 o 5 auto; non c'è altra possibilità di parcheggio perché le aree di pertinenza dei fabbricati non sono idonee alla circolazione veicolare per la ristrettezza degli spazi e per la pendenza rilevante delle aree esterne. Occorrerebbe creare un accesso a monte dei fabbricati con gravosi movimenti di terreno e modellazione delle scarpate.

La società esecutata, società agricola, utilizza/utilizzava il fabbricato principale, Edificio 1, come agriturismo, con camere e piccoli alloggi mono o bilocali; nell'Edificio 2 vi abita un socio della società agricola con il proprio nucleo familiare (Foglio 3, particella 94, subalterni 1 e 2); nell'Edificio 3 vi abita l'altro socio e



l'Edificio 4 è usato come biblioteca o pluriuso per i clienti dell'agriturismo.

Attualmente l'attività agrituristica è molto ridotta, se non cessata, in quanto, a parere dello scrivente, il posto non è corredato da un minimo di servizi che possano richiamare i visitatori, come ad esempio la piscina e un'adeguata sistemazione degli spazi esterni in modo da renderli fruibili anziché costituire un disagio.

Vi sono altri volumi, attigui a quelli citati, in condizioni di precarietà strutturale, alcuni sono semi crollati. L'intorno dei fabbricati si presenta in cattive condizioni di conservazione, quasi in stato di abbandono. Perimetralmente ai fabbricati si possono notare le fosse biologiche, affioranti in superficie perché mai terminata la loro sistemazione, come quella dei marciapiedi che sono in gran parte assenti o sconnessi.

EDIFICIO n. 1 - Foglio 3, particella 114

Questo è il fabbricato in condizioni migliori rispetto agli altri. E' stato completamente ristrutturato una volta acquistato dalla società esecutata, nel periodo 2012/2015. Inizialmente era un rudere parzialmente crollato. Oggi si presenta in discrete condizioni interne con gli esterni che necessiterebbero di un restauro approfondito, sia delle facciate in pietra faccia vista sia dei marciapiedi che delle aree esterne.

Si entra in un ingresso ampio, a doppia altezza, che in origine era completamente aperto sul lato nord-est. Oggi è stato chiuso con una vetrata a tutta altezza, vetrata completata in alto con semplici pannelli di legno truciolato (tipo OSB).

Al piano di ingresso, piano terra, c'è un ampio salone, una cucina professionale e alcuni servizi igienici. Si sale al piano primo con una scala in legno che dà un'impressione di precarietà; qui si trovano i locali abitabili e accessori, tutti sotto la copertura a due falde inclinate, per cui le altezze utili variano da 80 cm. a 2,90



m.. I locali sottotetto prendono luce ed aria da alcuni lucernari posti nelle falde di copertura. Ci sono una camera ampia con angolo cottura e servizio igienico di uso esclusivo, un ripostiglio che viene utilizzato anche come camera da letto, un corridoio e un servizio igienico comune. Con accesso direttamente dall'esterno del fabbricato si accede ad un piccolo bilocale disposto su due piani collegati da scala interna, provvisto di gabinetto esclusivo. Al piano sottostante, raggiungibile direttamente dall'esterno perché il terreno scende verso ovest, si trova una camera con wc, una sala polifunzionale con wc e la centrale termica con caldaia a legna per il riscaldamento centralizzato, a radiatori di acciaio, e boiler per l'acqua calda sanitaria da circa 300 litri. In copertura sono presenti dei pannelli solari. I pavimenti del piano terra sono in lastre di pietra a posa incerta, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le stanze del primo piano sono pavimentate con tavole di legno, il solaio interpiano è di legno così come la copertura. Le finestre sono in legno con vetro camera; l'impianto elettrico è nuovo (2015). Lo stato di conservazione è buono, per il piano terra e primo, mentre i locali al piano seminterrato sono aggrediti dall'umidità di risalita capillare dal terreno.

La consistenza dell'Edificio 1, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico generale della porzione immobiliare pignorata, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 1** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Consistenza porzione immobiliare EDIFICIO 1 a destinazione agrituristica:

- a) vani principali e accessori diretti a piano seminterrato, sup. mq. 61,70
- b) vani principali e accessori diretti a piano terra, sup. utile mq. 105,50
- c) vani principali e accessori diretti a piano primo, sup. utile mq. 60,00



- per una superficie utile complessiva di mq. 227,20

- d) locali accessori indiretti a piano seminterrato, sup. utile mq. 9,90

- e) area di pertinenza al netto dell'area di sedime, superficie mq. 1.170

L'altezza utile delle varie stanze varia da metri 2,40 per il piano seminterrato, metri 2,50 per il piano terra e altezza da metri 0,80 a metri 2,92 per il piano sottotetto.

Confini: residua proprietà società eseguita da più lati, strada vicinale, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 114:**

- **Subalterno 1:** categoria A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale mq. 346, totale escluse aree scoperte mq. 293, rendita Euro 871,52, indirizzo: Strada località Ca' Federici-Santa Sofia n. 83, piano S1-T-1; con diritto sulle corti comuni n. 98 e 101 del Foglio 3.

L'unità immobiliare è intestata a:

-

[REDACTED], diritto di:

Proprietà per 1/1.

EDIFICIO n. 2 - Foglio 3, particella 94, subalterni 1 e 2

Questo fabbricato al momento dell'acquisto era stato ristrutturato dalla precedente proprietà nel periodo 2001-2005. Una volta acquistato non sono stati fatti lavori da parte della società eseguita salvo alcune manutenzioni con l'inserimento di alcune stufe a legna o a pellet. E' stato ricavato un gabinetto al piano sottotetto. L'edificio è in muratura di pietrame faccia a vista, i solai sono in legno come pure la copertura. Al piano seminterrato si trova un alloggio, civico 84/B, (Sub. 1), in cui abita il figlio di un socio; dall'esterno si accede ad un ampio



vano adibito a cucina-pranzo-soggiorno, ci sono due camere e un gabinetto. I pavimenti sono in ceramica. Al piano terra, civico 84/A (Sub. 2) c'è l'abitazione dello stesso socio con il proprio nucleo familiare. Si trova un piccolo ingresso dal quale parte una ripida scala in legno che da accesso al piano superiore; dall'ingresso si entra in un grande locale adibito a pranzo-soggiorno comunicante con la piccola cucina; è presente un grande caminetto a legna; un corridoio adiacente disimpegna tre camere e un gabinetto. Al piano superiore, con soffitto inclinato di altezza variabile da metri 1,00 a metri 2,90, c'è un ampio locale, soprastante lo stanzone del piano terra, adibito a studio o pluriuso; c'è poi una camera, un gabinetto e un ripostiglio, questi ultimi privi di porte interne; la separazione dalla camera avviene con una tenda. I pavimenti sia del piano terra che del piano primo sono con tavolato di legno, le finestre sono con vetro semplice e scuri di legno. Si notano alcune lesioni sulle murature. Non c'è impianto di riscaldamento. Dall'esterno si può accedere ad un locale di sgombero al piano seminterrato. Sul fronte sud-est è stato costruito un ballatoio, coperto, come fosse una palafitta, che versa in cattive condizioni di conservazione e manutenzione. Questo ballatoio precario serve per superare il dislivello dovuto all'acclività del terreno per consentire un accesso diretto dall'esterno allo stanzone sopradescritto. Nelle pratiche edilizie depositate in Comune il ballatoio non è mai stato rappresentato a dimostrazione della sua irregolarità urbanistico-edilizia; la realizzazione del ballatoio ha comportato la trasformazione della finestra in porta per dare la possibilità di entrare dall'esterno; anche questa modifica non è regolarizzata. Considerando la incompletezza della sistemazione esterna perimetrale del suddetto fabbricato e le condizioni interne si può affermare che questo edificio si presenta, nel complesso, in mediocri/scadenti condizioni di



conservazione.

La consistenza dell'Edificio 2, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico generale della porzione immobiliare pignorata, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 2** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Consistenza porzione immobiliare EDIFICIO 2 a destinazione abitativa:

- a) vani principali e accessori diretti a piano seminterrato, sup. mq. 47,60
- b) vani principali e accessori diretti a piano terra, sup. utile mq. 85,00
- c) vani principali e accessori diretti a piano primo, sup. utile mq. 51,60
- **per una superficie utile complessiva di mq. 184,20**
- d) locali accessori indiretti a piano seminterrato, sup. utile mq. 21,50

L'altezza utile delle varie stanze varia da metri 2,60 per il piano seminterrato, metri 2,50 per il piano terra e altezza da metri 1,00 a metri 2,92 per il piano sottotetto.

Confini: residua proprietà società eseguita da più lati, strada vicinale, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 94:**

- **Subalterno 1:** categoria A/4, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale mq. 80, totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita Euro 171,46, indirizzo: Strada località Ca' Federici-Santa Sofia n. 82, piano T;
- **Subalterno 2:** categoria A/4, classe 3, consistenza 8,0 vani, superficie catastale totale mq. 175, totale escluse aree scoperte mq. 175, rendita Euro 404,90, indirizzo: Strada località Ca' Federici-Santa Sofia n. 84, piano 1-2; con diritto sulle corti comuni **n. 98 e 101 del Foglio 3.**



L'unità immobiliare è intestata a:

-

, diritto di:

Proprietà per 1/1.

EDIFICIO n. 3 - Foglio 3, particella 116

Questo piccolo corpo di fabbrica al momento dell'acquisto era in condizioni precarie con parti di muratura portante crollata, privo di copertura. E' stato completamente ristrutturato nel periodo 2012-2013 e adibito ad abitazione dell'altro socio della società eseguita. E' a pianta rettangolare, sviluppato su due piani dove al piano terra si trova un unico vano destinato a soggiorno-cucina; al primo piano, al quale si accede da scala interna ad unica rampa, si trova una camera con servizio igienico. Il tetto, a capanna, è stato rifatto con struttura in legno a travi lamellari, bianco, e assito di legno tinto bianco. Il pavimento a piano terra è in lastre di pietra a posa incerta, il pavimento del primo piano è in tavolato di legno. Gli infissi sono di legno con vetro camera. Il riscaldamento a piano terra è assicurato da una stufa a legna mentre al piano primo da un ventilconvettore elettrico. L'impianto elettrico è stato completamente rifatto; in copertura si trovano 12 pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Esternamente non sono state fatte opere di sistemazione, i marciapiedi non ci sono, sul lato sud-ovest è addossato un rudere, ex forno particella 102, sopraelevato con una pannellatura precaria di legno; sul lato sud-est è stata realizzata una piccola tettoia di legno per stivare la legna da ardere. Le facciate esterne, in muratura di pietrame faccia vista, necessitano di interventi di stuccatura. Nel complesso questo manufatto si presenta in condizioni di conservazione mediocri.



La consistenza dell'Edificio 3, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico generale della porzione immobiliare pignorata, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 3** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Consistenza porzione immobiliare EDIFICIO 3 a destinazione abitativa:

- a) vani principali e accessori diretti a piano terra, sup. utile mq. 21,00
- b) vani principali e accessori diretti a piano primo, sup. utile mq. 17,60
- per una superficie utile complessiva di mq. 38,60

L'altezza utile delle stanze varia da metri 2,65 per il piano terra e altezza da metri 2,20 a metri 2,80 per il piano primo sottotetto.

Confini: residua proprietà società eseguita da più lati, strada vicinale, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 116:**

- categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 60, totale escluse aree scoperte mq. 60, rendita Euro 107,16, indirizzo: Strada località Ca' Federici-Santa Sofia n. SNC, piano T-1; con diritto sulle corti comuni **n. 98 e 101 del Foglio 3.**

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED], diritto di:

Proprietà per 1/1.

EDIFICIO n. 4 - Foglio 3, particella 97

L'Edificio 4 è stato sistemato per essere adibito a biblioteca, o comunque ad un uso polivalente di soggiorno, a disposizione degli ospiti della struttura agri-turistica. Il



volume è a capanna con due grandi aperture sul fronte nord-ovest; gli altri lati sono privi di aperture; sul lato sud-ovest si attesta il rudere della particella 117 (collabente) e si apre un cratere sul terreno della particella 101 dovuto probabilmente a precedenti operazioni di scavo rimaste incompiute. Il tetto è a due falde, in latero cemento intonacato; il pavimento è in laminato flottante (probabilmente è stato posato su una precedente pavimentazione) finto legno; gli infissi-portoni sono in legno con vetro camera, i sopraluce di forma triangolare sono realizzati con tavolato di legno. L'ambiente evidenzia tracce di umidità di risalita capillare dovuta, presumibilmente, alla carenza di marciapiedi e al rudere sul lato opposto alle aperture di ingresso. L'ampio ambiente è riscaldato con stufa a legna; l'impianto elettrico è limitato a pochi punti luce. Le condizioni di conservazione sono mediocri. A questo manufatto pertengono due piccole aree esterne.

La consistenza dell'Edificio 4, determinata a seguito di misurazioni e rilievo geometrico generale della porzione immobiliare pignorata, è rappresentata dettagliatamente nel Fascicolo degli Allegati Grafici come **Tavola n. 4** al quale si rimanda. Qui si riportano sinteticamente i più importanti parametri di consistenza espressi in metri quadrati di superficie utile:

Consistenza porzione immobiliare EDIFICIO 4 a destinazione civile:

- a) vani principali a piano terra, superficie utile mq. 27,60
- b) vani principali e accessori diretti a piano terra, sup. utile mq. --,--
- per una superficie utile complessiva di mq. 27,60

L'altezza utile della stanza varia da metri 2,15 a metri 3,05.

Confini: residua proprietà società eseguita da più lati, strada vicinale, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 97:**



- **Subalterno 1:** categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, superficie

catastale totale mq. 47, rendita Euro 325,37, indirizzo: Strada località Ca'

Federici-Santa Sofia n. 84, piano T; con diritto sulle corti comuni n. **98 e**

101 del Foglio 3.

L'unità immobiliare è intestata a:

-

, diritto di:

Proprietà per 1/1.

VOLUMI COLLABENTI

Tra i fabbricati colpiti dal pignoramento, che fanno parte della consistenza immobiliare, ci sono due volumi, collabenti, **particelle 102 e 117**, che per poter essere utilizzati richiedono ingenti interventi di recupero strutturale, funzionale e impiantistico. Attualmente rappresentano un pericolo latente per le loro precarie condizioni strutturali.

Le aree esterne ai fabbricati necessitano anch'esse di essere sistemate definitivamente, con spianamenti e modellazione del suolo. Data la loro acclività e le cattive condizioni di conservazione di fatto sono in stato di abbandono.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 117:**

- categoria F/2 (unità collabente) con diritto sulle corti comuni n. **98 e 101**

del Foglio 3.

L'unità immobiliare è intestata a:

-

, diritto di:

Proprietà per 1/1.



Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto terreni del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 102:**

- Ente Urbano di mq. 20, B.C.N.C. (forno con scoperto) comune al n. 94 sub.

1 e sub. 2.

L'unità immobiliare è intestata a:

-

, diritto di:

Proprietà per 1/1.

TERRENI

Fanno parte del compendio pignorato degli appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze del nucleo rurale di Ca' Federico della superficie catastale complessiva di ha. 15.42.05.

I terreni sono di varia natura e coltura, per lo più a bosco (misto e ceduo) mentre i seminativi (arborati e pascoli) sono incolti perché scarsamente produttivi.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto terreni del Comune di Badia Tedalda:

Foglio 3, particella

93, sem.arbor.-classe 3, superficie 1.450 mq, redd.dom. €.1,12, redd.agr. €. 1,12;

Foglio 1, particelle

38, bosco misto-classe 2, superficie 3.810 mq, redd.dom. €.1,17, redd.agr. €. 1,18;

39, sem.arbor.-classe 3, superficie 380 mq, redd.dom. €.0,29, redd.agr. €. 0,29;

41, area rurale, superficie 85 mq;

42, pascolo.arb.-classe 1, superf. 2.330 mq, redd.dom. €.1,20, redd.agr. €. 0,60;

43, bosco misto-classe 3, superficie 7.760 mq, redd.dom. €.2,40, redd.agr. €. 2,40;

45, seminativo-classe 4, superficie 520 mq, redd.dom. €.0,27, redd.agr. €. 0,27;



54, sem.arbor.-classe 3, superf. 14.000 mq, redd.dom. €.10,85, redd.agr. €. 10,85;

57, bosco misto-classe 2, superficie 8.860 mq, redd.dom. €.4,12, redd.agr. €. 2,75;

Foglio 3, particelle

6, bosco misto-classe 1, superficie 1.640 mq, redd.dom. €.1,10, redd.agr. €. 0,51;

7, sem.arbor.-classe 4, superficie 5.840 mq, redd.dom. €. 3,02, redd.agr. €. 3,02;

28 sem.arbor.-classe 3, superficie 7.470 mq, redd.dom. €. 5,79, redd.agr. €. 5,79;

31, bosco ceduo-classe 4, superf. 2.250 mq, redd.dom. €. 0,58, redd.agr. €. 0,70;

34, bosco ceduo-classe 2, sup. 40.950 mq, redd.dom. €. 19,03, redd.agr. €. 12,69;

35, bosco ceduo-classe 2, sup. 23.160 mq, redd.dom. €. 10,77, redd.agr. €. 7,18;

90, bosco misto-classe 3, sup. 28.100 mq, redd.dom. €. 8,71, redd.agr. €. 8,71;

92 sem.arbor.-classe 3, superficie 5.600 mq, redd.dom. €. 4,34, redd.agr. €. 4,34;

superficie totale appezzamenti di bosco misto e bosco ceduo: ha. 11,6530;

superficie totale appezzamenti seminativi, arborati pascolo ecc.: ha. 3,7675;

- per una superficie catastale complessiva di ha. 15,4205

Confini: Civettini, Trebbi, strade vicinali e fossi, salvo altri.

Gli appezzamenti di terreno sono intestati a:

-

, diritto di:

Proprietà per 1/1.

BENI COMUNI NON PIGNORATI

Dall'esame degli atti di provenienza risulta che le due corti comuni ai vari fabbricati, in particolare le **particelle 98 e 101 del Foglio 3**, non erano state pignorate e che, successivamente, sono state pignorate in modo che tutti beni della società eseguita risultano pignorati dando luogo all'eventuale trasferimento immobiliare completo e integrale.



Si ritiene utile riportare ancora gli estratti dei due atti di provenienza per completezza di informazione.

Nel primo atto di provenienza, Notaio Stefania Turchetti rep. n. 16.564 del 27 ottobre 2011 art. 1 “... *Il trasferimento include altresì i diritti sulle corti comuni n. 98 e 101 del foglio 3 (comuni ai numeri 30 ora 114, numero 94, numero 95 ora 116, numero 96 ora 117, numero 97 del foglio 3) ...*”.

Nel secondo atto di provenienza, Notaio Stefania Di Mauro rep. n. 48.326 del 24 gennaio 2013 art. 1 “... *e con diritto alle corti distinte nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 3 con le particelle 98 e 101, quali corti comuni ai mappali 30 (ora 114), 94, 95 (ora 116), 96 (ora 117) e 97 ...*”; al successivo art. 5 del medesimo atto di provenienza è precisato: “... *In merito alle corti comuni particelle 98 e 101, essendo la parte acquirente già proprietaria degli altri immobili principali alle quali dette corti sono comuni, con il presente atto ne diviene, di fatto, unica ed esclusiva proprietaria ...*”. Dal punto di vista catastale

le corti comuni sono registrate a **Partita Speciale 2** come “**aree comuni ad enti rurali ed urbani**”, si vedano le visure allegate ai nn. 15 e 16 dalle quali risultano:
Foglio 3 particella 98, Accessori comuni ad enti rurali e urbani - Partita speciale 2, qualità CORTE, superficie 270 mq.;

Foglio 3 particella 101, Accessori comuni ad enti rurali e urbani - Partita speciale 2, qualità CORTE, superficie 380 mq..

Avendo riunito in capo allo stesso soggetto l'unica ed esclusiva proprietà delle due corti 98 e 101, ed essendo queste funzionali e imprescindibili all'uso dei fabbricati a cui pertengono, in quanto li circondano o vi si affacciano, il trasferimento forzoso contemplerà anche queste due particelle pignorate in data 6 agosto 2025. Per un migliore inquadramento della questione si veda anche l'**allegato grafico Tavola 0** in



cui le corti comuni sono state evidenziate in giallo.



8) ACCERTI la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

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



Esaminati gli atti catastali e la certificazione notarile sostitutiva si è potuta accertare la generale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.



9) PROCEDA, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al

giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.



Dall'esame dei documenti catastali, quali visure, planimetrie delle unità immobiliari, elaborati planimetrici, mappe ecc., si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi, salvo piccole imprecisioni di



rappresentazione grafica:

Edificio 1 - Foglio 3, particella 114: nella planimetria catastale il locale di ingresso è rappresentato come “loggia” priva di chiusura verso l’esterno, si presume che la vetrata esistente sia stata realizzata successivamente alla presentazione dell’ultima planimetria catastale in atti;

Edificio 2 - Foglio 3 - particella 94 - subalterno 2: non è rappresentata la divisione interna, presente al piano primo-sottotetto, che delimita un servizio igienico e un piccolo ripostiglio, entrambi di altezza inferiore a quella minima per essere definiti locali “normali” (ml. 2,30).

Tali modeste differenze comunque non influiscono sulla conformità generale allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie delle unità immobiliari, in quanto si tratta di lievi imprecisioni che non incidono sulla consistenza delle unità immobiliari tali da modificarne sensibilmente la rendita catastale.

Stante il fatto che le planimetrie catastali in atti sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, salvo le piccole imprecisioni grafiche elencate, lo scrivente perito non ritiene necessario provvedere alla correzione delle due planimetrie catastali con la causale “esatta rappresentazione grafica”, salvo una specifica richiesta da parte del creditore procedente.

□

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

□

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Badia Tedalda inquadra l’area in cui ricadono i fabbricati e i terreni pignorati in “Territorio aperto” ed in particolare in “Aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola” - “Boschi a prevalente funzione



agro-silvo-pastorale” e “Coltivi collinari e montani a querce fitte e rade a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare”.

Tutta l’area interessata è sottoposta a “Tutela per Legge” ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142, lettera g) quali “*territori coperti da foreste e da boschi*”.

Inoltre tutte le aree in oggetto sono altresì soggette al Vincolo Idrogeologico ex R.R. n. 3267/1923 e ss.mm.ii., come regolato dalla L.R.T. n. 39/2000 e dal Reg. Regionale D.P.G.R.T. n. 48/R del 08.08.2003.

Con pec del 7 febbraio 2024 è stato richiesto al Comune di Badia Tedalda il certificato di destinazione urbanistica di tutte le particelle interessate dal pignoramento; l’Ufficio Tecnico in data 13 marzo 2024 ha rilasciato il C.D.U. n. 2178 prot. n. 1185/10/2 (Allegato n. 34).

□

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

□



Dopo le necessarie ricerche urbanistico-edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Tedalda, esaminata la documentazione in atti e dalle verifiche e rilievi svolti sugli immobili lo scrivente tecnico relaziona quanto segue circa la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative:

EDIFICIO n. 1 - Foglio 3, particella 114

Questo fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente è stato oggetto di intervento di completa ristrutturazione in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- S.C.I.A. prot. n. 3.568 del 22 ottobre 2012 (Pratica edilizia n. 16/2012) relativa a opere di *"Manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso"* (Allegato 27);
- Agibilità depositata il 15 luglio 2015 prot. n. 2.275 (Allegato n. 28).

L'assetto edilizio finale del fabbricato è genericamente conforme al suddetto titolo abilitativo per quanto riguarda il tipo di intervento e la sua estensione all'intero immobile, però presenta diverse difformità eseguite in corso d'opera che potevano essere oggetto di una specifica variante generale in corso d'opera, mentre agli atti depositati in Comune non risulta il deposito del progetto finale come realmente realizzato. Le difformità riscontrate sono presenti a tutti i piani dell'edificio e consistono essenzialmente nella diversa distribuzione interna; le tramezzature sono state posizionate in modo differente, alcune aperture nelle murature portanti interne sono state oggetto di diversa ubicazione, la scala interna di collegamento dal piano terra al sottotetto è a due rampe anziché a chiocciola; alcune aperture esterne non sono state rappresentate correttamente, per mero errore grafico, in quanto dal sopralluogo effettuato risulta evidente che erano preesistenti in quanto gli stipiti sono originari.



La realizzazione delle suddette modifiche alla distribuzione interna costituiscono nell'insieme una difformità parziale che non può essere annoverata tra le tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis, primo e secondo comma, del DPR 380, come aggiornato dal cosiddetto "decreto semplificazioni" (D.L. 76/2020 convertito nella Legge 120/2020), articolo oggi ancor meglio esplicitato dal nuovo articolo 198 della L.R.T. n. 65/2014 (recentemente novellato dall'art. 28 della L.R.T. n. 47 del 1 dicembre 2021) che al secondo comma recita: *"... non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere..."*.

Nel nostro caso la diversa distribuzione interna a tutti i piani dell'edificio non rientra tra le tolleranze costruttive, per cui necessita di sanatoria.

Per regolarizzare la parziale difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio e poter dichiarare lo stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001, occorre accertarne la doppia conformità secondo la disciplina dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014. Nella fattispecie si può invocare l'accertamento di conformità per la difformità parziale di cui sopra in quanto questa risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione che oggi (al momento della presentazione della domanda).

L'accertamento di conformità si può ottenere anche con la procedura del comma 2bis e seguenti dell'art. 209 della LR 65/2014 relativo alla SCIA in sanatoria; la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune da un minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso; in questo caso, dato che la difformità è estesa all'intero edificio, è lecito supporre che la sanzione



possa essere valutata intorno alla metà della sanzione per cui sui 3.000,00 euro. I costi per l'ottenimento della sanatoria, comprensivi di sanzione amministrativa e di spese tecniche per l'espletamento della complessa pratica edilizia, si possono quantificare nella somma complessiva di circa €. 7.500 (euro settemilacinquecento). Un'altra difformità riscontrata, che comunque può essere ricompresa all'interno della suddetta SCIA in sanatoria, consiste nell'aver chiuso la loggia preesistente con un'ampia vetrata; si ritiene che questo tipo di difformità non modifichi l'importo globale per la sua sanatoria.

EDIFICIO n. 2 - Foglio 3, particella 94, subb. 1 e 2

Questo fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente è stato oggetto di intervento di completa manutenzione straordinaria in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 15 del 10 dicembre 2001 relativa a *"Lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato"* (Allegato n. 23);
- D.I.A. n. 17 prot. n. 3.575 del 15 giugno 2005 relativa a *"Modeste modifiche interne senza interessare le strutture portanti"* (All. n. 24);
- Abitabilità depositata il 6 agosto 2005 prot. n. 4.926 (Allegato n. 25);
- Attestato di abitabilità/agibilità rilasciato dal Comune con nota del 5 gennaio 2013 prot. n. 24/10/2 (Allegato n. 26).

Dai riscontri effettuati non si rilevano difformità ad eccezione della realizzazione di un servizio igienico e ripostiglio al piano primo (sottotetto); inoltre è stata trasformata una finestra in porta (con demolizione della muratura sottostante il davanzale) sul fronte sud-est finalizzata alla creazione di un accesso dall'esterno; tale opera edilizia ha comportato anche la realizzazione del ballatoio coperto, in condizioni precarie, descritto al punto 7 che precede. Per sanare la difformità della



trasformazione della finestra in porta e la realizzazione del servizio igienico sul sottotetto, inteso che il ballatoio non potrà essere sanato per cui si dovrà procedere alla sua demolizione, si deve attivare la procedura descritta per l'edificio n.1 alla quale si rimanda; la sanzione sarà senz'altro minore, si può ipotizzare sui 1.500,00 euro. I costi per l'ottenimento della sanatoria, comprensivi di sanzione amministrativa e di spese tecniche per l'espletamento della pratica edilizia, si possono quantificare nella somma complessiva di circa €. 3.000 (euro tremila).

EDIFICIO n. 3 - Foglio 3, particella 116

Questo fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente è stato oggetto di intervento di completa ristrutturazione in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- S.C.I.A. prot. n. 3.659 del 30 ottobre 2012 (Pratica edilizia n. 17/2012) relativa a opere di *"Ristrutturazione edilizia (ex Art. 79, comma 2, lett. c), L.R. 01/05)"*, intervento oneroso per cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo a civile abitazione (**Allegato 29**);
- Agibilità depositata il 3 aprile 2013 prot. n. 1.014 (**Allegato n. 30**).

L'assetto edilizio finale del fabbricato è conforme al suddetto titolo abilitativo.

L'unica difformità riscontrabile è l'aver realizzato una piccola tettoia esterna, in legno, per il ricovero della legna da ardere; data la modestia del manufatto si ritiene che sia preferibile demolirlo e successivamente presentare in Comune un'istanza per la sua nuova realizzazione anziché attivare un procedimento farraginoso come la sanatoria, oltre tutto tale scelta sarebbe più economica non dovendo pagare alcuna sanzione amministrativa.

EDIFICIO n. 4 - Foglio 3, particella 97



Anche questo fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

In Comune di Badia Tedalda non vi sono progetti relativi a questo manufatto.

Dall'esame della situazione oggettiva in loco, non è credibile che lo stato attuale, con destinazione a studio/biblioteca possa risalire al 1° settembre 1967. Infatti dalla lettura del titolo di provenienza (Atto Notaio Stefania Di Mauro) questo manufatto è stato venduto come locale di deposito e come tale censito in catasto come C/2, dichiarando la sua esistenza in data anteriore al 1° settembre 1967.

Pertanto i lavori effettuati dalla società esecutata per recuperare questo immobile ad un uso diverso dal locale di deposito, anche se poco consistenti dal punto di vista della esecuzione di opere murarie, hanno determinato una irregolarità urbanistico-edilizia che può essere inquadrata come "Interventi eseguiti in assenza di SCIA" di cui all'art. 200 della L.R. 24 dicembre 2014, n. 65.

La procedura per ottenere la sanatoria è quella relativa alla presentazione della SCIA in sanatoria, già ampiamente descritta per l'edificio n.1.

Si ritiene che la sanzione amministrativa e gli oneri concessori, che questa volta per l'intervento di cambio di destinazione d'uso sono dovuti, possono essere ipotizzati nella somma di euro 3.000,00. I costi per l'ottenimento della sanatoria, comprensivi di sanzione amministrativa, oneri concessori e di spese tecniche per l'espletamento della pratica edilizia, si possono quantificare nella somma complessiva di circa €. 5.000 (euro cinquemila).



12) ACCERTI lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di



scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti, ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, estraiga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t.).**

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



I beni pignorati sono attualmente nella piena disponibilità della società debitrice; in particolare gli edifici 2 e 3 sono utilizzati come abitazione dai titolari della suddetta società.

Per quanto concerne la determinazione del giusto canone di locazione delle



porzioni immobiliari disponibili (non abitate dagli esecutati) si rimanda alla
Integrazione n° 1 depositata in data 3 gennaio 2025.



13) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;



Non si allega alcun estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in quanto l'esecutato è una società agricola in nome collettivo.



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



Per il bene in oggetto non si presenta tale fattispecie.



15) PRECISI le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.



Gli impianti presenti negli edifici di cui si compone il compendio pignorato sono di recente realizzazione a seguito degli interventi edilizi realizzati appena acquistato la proprietà da parte della società esecutata, per cui si ritengono rispondenti alle vigenti normative. Mentre gli impianti realizzati nel fabbricato indicato come edificio n. 2 (particella 94 sub. 1 e 2) risalgono all'intervento di manutenzione straordinaria effettuato dai danti causa degli odierni proprietari; anche per questi non si ritiene che debbano essere obbligatoriamente adeguati in quanto rispondenti alle norme vigenti all'epoca in cui è stato attuato l'intervento di manutenzione straordinaria (2001-2005). Quanto affermato trova conferma nei vari certificati di agibilità depositati in Comune relativi ai suddetti fabbricati ai quali sono stati necessariamente allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

□

16) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotto interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i



*relativi dati catastali (ad es.: lotto1: appartamento ubicato in ..., identificato,
con terreno ubicato in ..., identificato ...; ecc.);*



I beni pignorati constano di n. 4 fabbricati, due unità collabenti, con relative corti
pertinenziali, oltre a terreni agricoli dell'estensione complessiva di ettari 15,4205.

I fabbricati sono molti vicini tra loro e costituiscono un piccolo borgo rurale molto
compatto; le condizioni generali delle aree esterne pertinenziali sono molto
degradate e necessitano di non trascurabili interventi di sistemazione, inoltre sono
interessate da una fitta rete impiantistica di servizio (fognature, acqua potabile,
energia elettrica ecc.) che determina una complessa situazione di servitù di fatto
che rendono indivisibili i manufatti nell'ipotesi di renderli in tutto o in parte
autonomi o indipendenti tra loro.

La società esecutata con l'acquisto dei beni da due diversi soggetti ha riunito, o
ricostituito, il piccolo borgo rurale di Ca' Federico, che nel suo insieme può
mantenere un plus economico che potrebbe suscitare l'interesse all'acquisto, a
differenza della formazioni di lotti che creerebbero delle potenziali situazioni
conflittuali tra "vicini di casa", amplificate dalla perdita di riservatezza nello
svolgimento delle normali funzioni abitative, maggiormente acute dall'isolamento
del borgo rurale, dove si va, o si dovrebbe andare, per ricercare una certa privacy
rispetto alla vita di città.

Lo scrivente ritiene che i terreni, sebbene potrebbero trovare un certo interesse da
parte di soggetti confinanti se venduti separatamente, costituiscono una certa
complementarietà alla gestione dei fabbricati derivante dal loro potenziale utilizzo
agrario e per la raccolta della legna che in campagna costituisce una fonte
energetica a basso costo (caldaia a biomassa, camini e stufe a legna). Inoltre le



sorgenti di acqua potabile, che servono i fabbricati pignorati, trovandosi nei terreni di proprietà, in caso di vendita separata rispetto ai fabbricati, perderebbero l'autonomia attuale nella gestione e manutenzione della rete acquedottistica.

Per questo insieme di motivazioni tecnico-economiche e per la scarsa richiesta del mercato di porzioni immobiliari frammentate, poste in posizione marginale rispetto al territorio vicino, si ritiene che sia economicamente più vantaggioso vendere il compendio immobiliare nella sua interezza come lotto unico.



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

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

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



commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



Il criterio di stima normalmente più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili è il criterio estimativo per comparazione con beni simili oggetto di recenti compravendite, confrontando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene col metodo della stima sintetica.

In questo caso il metodo per comparazione è improbabile sia perché la zona risulta praticamente spopolata ed il mercato immobiliare locale è limitato al soddisfacimento delle esigenze degli abitanti locali e di pochi "forestieri", che comunque vanno alla ricerca di immobili di un certo pregio ambientale e paesaggistico senza rinunciare ad un livello minimo di confort (facilità di collegamenti, spazi esterni da rendere complementari alla vita nei fabbricati, servizi di svago come piscina ecc.). Non è il caso del nucleo rurale di Ca' Federico che, come ampliamento descritto al precedente punto 7, è difficile da raggiungere per i problemi della viabilità locale che rappresentano anche una fonte di costo di manutenzione non trascurabile; la posizione acclive non consente di creare quella



simbiosi tra spazi costruiti e spazi esterni, fondamentale in territorio rurale, a meno di ingenti interventi di movimentazione e modellazione del terreno; le reti impiantistiche fondamentali, come la fornitura di acqua potabile e di energia elettrica, sono deficitarie penalizzando due elementi di primaria necessità per una normale vita ai giorni nostri. E' opportuno segnalare che il territorio vicino, dalle Balze di Verghereto fino a Casteldelci, e tutta la valle del Senatello, così pure i territori di Badia Tedalda e Sestino, hanno lentamente perso quell'interesse per il turismo proprio degli anni sessanta/settanta o legato al ritorno di quelle persone che sono emigrate nell'immediato dopo guerra verso realtà economicamente più floride. Si assiste ad un lento ma inesorabile spopolamento di questi territori con la conseguente perdita di economia locale e di impoverimento del tessuto immobiliare. I periodi in cui abbiamo assistito alla ricerca di rustici da ristrutturare, portando alla sovra valutazione immobiliare con dei prezzi non rispondenti alle reali caratteristiche immobiliari, sono terminati. Le richieste provenienti dagli abitanti lungo la riviera adriatica si sono enormemente ridotte. La crisi internazionale del settore immobiliare, dal 2008 ad oggi, non accenna a riprendersi per quei beni che non hanno caratteristiche e peculiarità di un certo rilievo capace di attrarre il mercato. Può sembrare un contro senso, ma non lo è, che il mercato di beni "pregiati" non conosce crisi mentre i beni mediocri non trovano richieste e conseguentemente perdono il loro valore.

Per valutare il compendio in oggetto lo scrivente si deve necessariamente rifare alla attenta valutazione di tutti quei fattori, positivi e negativi, che caratterizzano il bene stesso, basandosi sull'esperienza rapportata a casi più o meno analoghi che si sono verificati nel territorio appenninico tosco romagnolo.

Infine sono state fatte alcune considerazioni sui valori dichiarati negli atti di



provenienza dei beni pignorati. A parere dello scrivente si rileva una sovra valutazione dei fabbricati, soprattutto quelli della seconda compravendita, dovuta probabilmente al fatto che sia stata fatta valere molto l'opportunità di accorpamento dell'intero borgo rurale. Un altro fattore negativo per la fattispecie è quello rappresentato dal fatto che i lavori edili e impiantistici, indispensabili per poter utilizzare i beni, hanno costi oggi rilevanti sia che si intervenga in città che in posizione molto isolata; tali costi non vanno automaticamente ad incrementare il valore degli immobili, ma anzi, quanto si spende difficilmente potrà essere recuperato in sede di vendita. Ciò significa che quanto speso dalla società eseguita per l'acquisto, per i lavori di ristrutturazione e per le spese di gestione e manutenzione non potrà essere ricavato dalla vendita.

Si sono verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2023, per i territori di Casteldelci e di Badia Tedalda; le suddette quotazioni non verranno assunte come dato di riferimento ma solo come elemento di verifica, in quanto le quotazioni sono relative a beni standard mentre nella fattispecie ci troviamo a valutare un bene del tutto unico nel suo genere che non può trovare riscontro entro schemi predefiniti, inoltre non si conoscono a quali e a quante compravendite sono riferite e quali sono le caratteristiche fisiche ed economiche dei beni presi a riferimento.

Si ritiene di procedere alla valutazione del compendio immobiliare col metodo della stima sintetica, nei limiti del principio dell'ordinarietà, suddividendolo tra fabbricati e terreni, premettendo che nella stima il contributo economico dei fabbricati collabenti, delle aree pertinenziali e degli accessori vari si deve intendere compreso nella valutazione, che sarà quindi omnicomprensiva.

Consistenza globale del compendio immobiliare:



FABBRICATI

EDIFICIO 1:

- superficie utile complessiva mq. 227,20

- locali accessori indiretti a piano seminterrato, sup. utile mq. 9,90

EDIFICIO 2:

- superficie utile complessiva mq. 184,20

- locali accessori indiretti a piano seminterrato, sup. utile mq. 21,50

EDIFICIO 3:

- superficie utile complessiva mq. 38,60

EDIFICIO 4:

- superficie utile complessiva mq. 27,60

Consistenza totale dei fabbricati: mq. 509,00

Tenuto conto di quanto sopra e delle condizioni estrinseche ed intrinseche del
compendio immobiliare in oggetto, della staticità del mercato immobiliare per i
beni di questa tipologia e degli ingenti costi di gestione, si stima il seguente valore
unitario, medio, in 400,00 euro a metro quadrato di superficie utile complessiva

- superficie utile complessiva mq. 509,00 x 400,00 = **€. 203.600,00**

A questo valore si deve applicare una riduzione, nella fattispecie del 15% circa,
data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si stima il più
probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà dei fabbricati e delle
pertinenti corti comuni ad essi nella complessiva somma di **€. 170.000,00**

(diconsi euro centosettantamila/00) da porre a base d'asta. L'abbattimento del
valore del bene pignorato tiene conto anche delle spese necessarie per la sanatoria
delle rilevate difformità, rimanendo pertanto il relativo costo, valutato
complessivamente in circa **€. 15.500,00**, a carico dell'aggiudicatario.



Non si ritiene utile verificare la congruità dei valori stimati con altro metodo
estimativo, ad esempio quello per capitalizzazione della rendita, in quanto non è
basato su reali elementi oggettivi: la rendita ritraibile dai beni dovrebbe essere
assunta arbitrariamente a causa della mancanza di un mercato stabile degli affitti
per tali beni, così pure il tasso di capitalizzazione dovrebbe essere assunto a
giudizio del tecnico estimatore.

Non risultano vincoli od oneri giuridici non eliminabili.

TERRENI

I terreni nonostante la variabilità del valore dei fabbricati mantengono il loro
valore anche durante i periodi di crisi economiche. Per stimare i terreni si è fatto
riferimento alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate dei valori agricoli medi sia
della provincia di Arezzo che quella di Forlì; le regioni agrarie corrispondenti al
territorio in esame attribuiscono un valore tra i 4.400 e i 3.600 euro ad ettaro per il
bosco ceduo o misto, mentre per il seminativo arborato/pascolo/coltivo
abbandonato si va da 2.600 a 2.800 euro ad ettaro. Si è tenuto conto anche di
quanto dichiarato nell'atto pubblico di provenienza in quanto il valore era stato
determinato con perizia giurata a causa della condizione di incapacità della parte
venditrice; ai terreni era stato attribuito il valore di 59.000 euro.

Quindi tenuto conto delle attuali condizioni degli appezzamenti di terreno agricolo
si stimano i seguenti valori unitari ad ettaro in 4.200 euro per i boschi e in 2.600
euro per i seminativi/pascoli/coltivi abbandonati:

- | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| - bosco ceduo e misto | ettari 11,6530 x 4.200 = €. | 49.525,25 |
| - semin./pascoli/colt. abbandonati | ettari 3,7675 x 2.600 = €. | 9.795,50 |
| - valore di stima dei terreni | | €. 59.320,75 |

A questo valore si deve applicare una riduzione, nella fattispecie del 15% circa,



data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si stima il più probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà dei terreni nella complessiva somma di **€. 50.500,00** (diconsi euro cinquantamilaacinquecento/00) da porre a base d'asta.

VALORE TOTALE A BASE D'ASTA €. 170.000,00+50.500,00 = €. 220.500,00
(diconsi euro duecentoventimilaacinquecento/00).



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

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

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



Tutti gli immobili, fabbricati e terreni, sono stati pignorati per la quota dell'intera piena proprietà.





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



Il complesso immobiliare è pignorato per l'intera quota di piena proprietà.



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



Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono abusivi e non vi sono state realizzate difformità non sanabili.



SINTESI o DESCRIZIONE FINALE

In Comune di Badia Tedalda, località Santa Sofia, vocabolo Ca' Federico, intera piena proprietà di un compendio immobiliare composto da quattro fabbricati ad uso abitativo, due unità collabenti, aree pertinenziali e terreni di varia natura e coltura.

La consistenza dei fabbricati agibili è di metri quadrati 509,00 di superficie utile complessiva. Il dettaglio dei dati metrici e di altezza è riportato nel Fascicolo degli Allegati Grafici al quale si rimanda.

Descrizione catastale dei fabbricati:

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 114:**

- **Subalterno 1:** categoria A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale mq. 346, totale escluse aree scoperte mq. 293, rendita



Euro 871,52, indirizzo: Strada località Ca' Federici-Santa Sofia n. 83, piano

S1-T-1.

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 94:**

- **Subalterno 1:** categoria A/4, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale mq. 80, totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita Euro

171,46, indirizzo: Strada località Ca' Federici-Santa Sofia n. 82, piano T;

- **Subalterno 2:** categoria A/4, classe 3, consistenza 8,0 vani, superficie catastale totale mq. 175, totale escluse aree scoperte mq. 175, rendita

Euro 404,90, indirizzo: Strada località Ca' Federici-Santa Sofia n. 84, piano

1-2;

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 116:**

- categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 60, totale escluse aree scoperte mq. 60, rendita Euro 107,16,

indirizzo: Strada località Ca' Federici-Santa Sofia n. SNC, piano T-1;

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 97:**

- **Subalterno 1:** categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq. 47, rendita Euro 325,37, indirizzo: Strada località Ca'

Federici-Santa Sofia n. 84, piano T;

Catasto fabbricati del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 117:**

- categoria F/2 (unità collabente).

Catasto terreni del Comune di Badia Tedalda, **Foglio 3, particella 102:**

- Ente Urbano di mq. 20, B.C.N.C. (forno con scoperto) comune al n. 94 sub.

1 e sub. 2.

Corti comuni in **Foglio 3, particelle 98 e 101** (oggi regolarmente pignorate).

Descrizione catastale dei terreni:



Catasto terreni del Comune di Badia Tedalda:

Foglio 3, particella

93, sem.arbor.-classe 3, superficie 1.450 mq, redd.dom. €.1,12, redd.agr. €. 1,12;

Foglio 1, particelle

38, bosco misto-classe 2, superficie 3.810 mq, redd.dom. €.1,17, redd.agr. €. 1,18;

39, sem.arbor.-classe 3, superficie 380 mq, redd.dom. €.0,29, redd.agr. €. 0,29;

41, area rurale, superficie 85 mq;

42, pascolo.arb.-classe 1, superf. 2.330 mq, redd.dom. €.1,20, redd.agr. €. 0,60;

43, bosco misto-classe 3, superficie 7.760 mq, redd.dom. €.2,40, redd.agr. €. 2,40;

45, seminativo-classe 4, superficie 520 mq, redd.dom. €.0,27, redd.agr. €. 0,27;

54, sem.arbor.-classe 3, superf. 14.000 mq, redd.dom. €.10,85, redd.agr. €. 10,85;

57, bosco misto-classe 2, superficie 8.860 mq, redd.dom. €.4,12, redd.agr. €. 2,75;

Foglio 3, particelle

6, bosco misto-classe 1, superficie 1.640 mq, redd.dom. €.1,10, redd.agr. €. 0,51;

7, sem.arbor.-classe 4, superficie 5.840 mq, redd.dom. €. 3,02, redd.agr. €. 3,02;

28 sem.arbor.-classe 3, superficie 7.470 mq, redd.dom. €. 5,79, redd.agr. €. 5,79;

31, bosco ceduo-classe 4, superf. 2.250 mq, redd.dom. €. 0,58, redd.agr. €. 0,70;

34, bosco ceduo-classe 2, sup. 40.950 mq, redd.dom. €. 19,03, redd.agr. €. 12,69;

35, bosco ceduo-classe 2, sup. 23.160 mq, redd.dom. €. 10,77, redd.agr. €. 7,18;

90, bosco misto-classe 3, sup. 28.100 mq, redd.dom. €. 8,71, redd.agr. €. 8,71;

92 sem.arbor.-classe 3, superficie 5.600 mq, redd.dom. €. 4,34, redd.agr. €. 4,34;

superficie totale appezzamenti di bosco misto e bosco ceduo: ha. 11,6530;

superficie totale appezzamenti seminativi, arborati pascolo ecc.: ha. 3,7675;

- per una superficie catastale complessiva di ha. 15,4205

Confini: Civettini, Trebbi, strade vicinali e fossi, salvo altri.



Il prezzo posto a base di gara è di complessivi **€. 220.500,00** (diconsi euro duecentoventimilacinquecento/00). L'abbattimento del valore del bene pignorato per la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto tiene conto anche delle spese necessarie per la sanatoria delle rilevate difformità urbanistico-edilizie, rimanendo pertanto il relativo costo, valutato in circa **€. 15.500,00**, a carico dell'aggiudicatario.



Si trasmettono per via telematica (tramite p.c.t.) i files della relazione tecnica e di stima, completa dei fascicoli degli allegati e degli allegati grafici, oltre alla documentazione fotografica. Si depositano altresì la relazione tecnica e di stima e il Fascicolo degli Allegati in forma anonima e separata scheda con la Sintesi descrittiva dei beni costituenti unico lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità.

La presente viene inviata anche al legale del creditore procedente, al soggetto esecutato e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza.

Perizia aggiornata al 19 gennaio 2026

Architetto Riccardo Barciulli



ELENCO DOCUMENTI COSTITUENTI LA RELAZIONE PERITALE



1 - RELAZIONE TECNICA E STIMA



2 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

1. visura catastale prot. n. T247036;
2. planimetria catastale F. 3 - particella 114 Sub. 1 - prot. n. T433035;
3. planimetria catastale F. 3 - particella 116 - prot. n. T433037;
4. planimetria catastale F. 3 - particella 94 Sub. 1 - prot. n. T433039;
5. planimetria catastale F. 3 - particella 94 Sub. 2 - prot. n. T433040;
6. planimetria catastale F. 3 - particella 97 Sub. 1 - prot. n. T433041;
7. elab. planim. F. 3 - part. 114 - prot. T433709 - elenco sub. - prot. T433901;
8. elab. planim. F.3-part.94-97-102-prot.T435571-elenco sub.-prot. T435893;
9. elab. planim. F. 3-part.116 - prot. n.T434255-elenco sub.-prot. T434466;
10. elab. planim. F. 3-part. 117 - prot. n.T435260-elenco sub.-prot. T435380;
11. estratto di mappa intero Foglio 1 - prot. n. T249057;
12. estratto di mappa intero Foglio 3 - prot. n. T249956;
13. estratto di mappa scala 1:2000 parte Foglio 1-3 - prot. n. T258149;
14. estratto di mappa scala 1:2000 parte Foglio 1-3 - prot. n. T262662;
15. visura catastale storica Corte comune F. 3 n. 98 - prot. n. T325212;
16. visura catastale storica Corte comune F. 3 n. 101 - prot. n. T336229;
17. visura catastale Ente Urbano "BCNC" F. 3 n. 94 - prot. n. T329064;
18. visura catastale Ente Urbano "BCNC" F. 3 n. 97 - prot. n. T330466;
19. visura catastale Ente Urbano "BCNC" F. 3 n. 102 - prot. n. T331207;
20. visura catastale Ente Urbano "BCNC" F. 3 n. 114 - prot. n. T332113;



21. visura catastale Ente Urbano "BCNC" F. 3 n. 116 - prot. n. T332843;
22. visura catastale Ente Urbano "BCNC" F. 3 n. 117 - prot. n. T333721;
23. Autorizzazione Edilizia n. 15 del 10.12.2005 completa di allegati e disegni;
24. D.I.A. n. 17 del 15.06.2005 completa di allegati e disegni;
25. Agibilità presentata in data 6 agosto 2005 prot. n. 4.926;
26. Attestazione agibilità rilasciata dal Comune il 05.01.2016 prot. n. 24/10/2;
27. S.C.I.A. prot.n. 3.568 del 22.10.2012 (Pratica Edilizia n. 16/2012) completa di allegati e disegni;
28. Agibilità presentata in data 15 luglio 2015 prot. n. 2.275;
29. S.C.I.A. prot.n. 3.659 del 30.10.2012 (Pratica Edilizia n. 17/2012) completa di allegati e disegni;
30. Agibilità presentata in data 3 aprile 2013 prot. n. 1.014;
31. atto Notaio Stefania Turchetti del 27.10.2011 rep. n. 16.564/9.507;
32. atto Notaio Stefania Di Mauro del 24.01.2013 rep. n. 48.326/10.349;
33. visura presso Conservatoria RR.II. del 21 marzo 2024 - prot. n. T337045;
34. C.D.U. n. 2178 prot. n. 1185/10/2 del 13 marzo 2024;
35. attestazione di avvenuta trasmissione al legale del creditore procedente;
36. attestazione di avvenuta trasmissione all'IVG;
37. attestazione di avvenuta trasmissione alla società esecutata.



3 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI GRAFICI

0. estratto di mappa catastale con individuazione dei fabbricati scala 1:500;
1. rilievo Edificio 1 - F. 3 - particella 114;
2. rilievo Edificio 2 - F. 3 - particella 94 subalterni 1 e 2;
- 3-4. rilievo Edificio 3 e 4 - F. 3 - particella 116 e 97.





4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



5 - RELAZIONE TECNICA E STIMA IN MODALITA' ANONIMA (Privacy)



6 - FASCICOLO DEGLI ALLEGATI IN MODALITA' ANONIMA (Privacy)

