

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 8**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità

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

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentono 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;

**In risposta al Quesito n. 8**, L'esperto ha accertato e verificato la conformità tra la descrizione attuale di tutti i beni che compongono i quattro lotti costituiti dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva e quanto contenuto nel pignoramento, lo stesso a tale proposito rileva alcune **evidenti difformità** in quanto nell'atto di pignoramento per alcuni beni è stato indicato l'identificativo catastale precedente e non quello attuale, inoltre l'esperto fa notare che tra i beni immobili pignorati non vi sono alcuni Beni Comuni Non Censibili (BCNC) riferibili alle unità immobiliari esegutate.

L'esperto inoltre evidenzia che il numero civico riscontrabile in loco per alcuni beni di cui al Lotto n° 3 e Lotto n° 4 non corrisponde esattamente a quanto indicato nel pignoramento ed in particolare per l'appartamento di cui al Lotto n° 3 è stato indicato Località Santa Fiora n° 48 quando in realtà lo stesso è posto in Località Santa Fiora n° 48/A interno 1; mentre per l'appartamento di cui al Lotto n° 4 è stato indicato Località Santa Fiora n° 48 quando in realtà lo stesso è posto in Località Santa Fiora n° 48/A interno 2

Quindi l'esperto ribadisce di avere accertato i dati contenuti nel pignoramento e che gli stessi ancorché in parte erronei consentono comunque un univoca identificazione e individuazione dei beni pignorati.

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

**Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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

**Catasto Terreni Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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



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

**Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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

**STORIA CATASTALE**

**Catasto Fabbricati:**

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

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

**Catasto Terreni:**

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

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

**Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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

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

**Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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



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

### STORIA CATASTALE

#### Catasto Fabbricati:

- \* particella 294 subalterno 11 già particella 294 subalterno 9 - giusta denuncia di variazione della destinazione da locale deposito a abitazione del 18 marzo 2014 pratica n. AR0029860;
- \* particella 294 subalterni 9, 8 e 7 già particella 294 subalterno 1 - giusta denuncia di variazione per frazionamento, trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni del 27 marzo 2009 pratica n. AR0061692.

#### Catasto Terreni:

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

Come già detto in precedenza l'esperto fa notare che tra i beni immobili pignorati **non vi sono i Beni Comuni Non Censibili (BCNC)** identificati catastalmente in Catasto Fabbricati, Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 294, Subalterno 5, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294.

### **IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 9**

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

**In risposta al Quesito n. 9**, L'esperto, in riferimento ai beni immobili pignorati, facenti parte dei lotti costituiti dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva dichiara che le varie schede planimetriche di tipo catastale che identificano le varie unità immobiliari eseguite, depositate presso Agenzia del Territorio di Arezzo (**Vedi Allegato n°10 per i beni di cui al Lotto n° 1, Allegato n° 10 Bis per i beni di cui al Lotto n° 2, Allegato n° 10 Ter per i beni di cui al Lotto n° 3 e Allegato n° 10 Quater per i beni di cui al Lotto n° 4**) non sono conformi dal punto di vista catastale allo "stato dei luoghi" riscontrato in fase di sopralluogo ed in particolare:



Per i beni che costituiscono il **Lotto n° 1** formato dall'esperto la planimetria catastale che ritrae gli stessi, identificandoli catastalmente in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 144, Subalterno 2** presenta alcune difformità essenzialmente dovute alla distribuzione interna di alcuni box, da qui la necessità di atto di aggiornamento catastale per la variazione della planimetria;

Per i beni che costituiscono il **Lotto n° 2** formato dall'esperto la planimetria catastale che in parte ritrae gli stessi, identificandoli catastalmente in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 7** (Appartamento), presenta alcune modeste difformità interne all'unità immobiliare ed errata indicazione dell'effettiva altezza utile dei locali, da qui la necessità di atto di aggiornamento catastale per la variazione della planimetria;

L'esperto sempre a riguardo del lotto in oggetto evidenzia che le strutture precarie incongrue presenti nel resede di pertinenza dei locali magazzino/deposito, non risultano accampionate in alcun modo; detto resede, meglio identificato catastalmente in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 236 subalterno 1 BCNC (resede esclusivo) ai sub 2 e 3 di detta particella 236, risulta presente nei prontuari MOD. 57 N.C.E.U. cartacei depositati presso Agenzia del Territorio di Arezzo (**Vedi Allegato n° 2**), ma non risulta ancora caricato in banca dati catastali informatizzata, da qui la necessità di presentare istanza per l'inserimento dello stesso in banca dati informatizzata.

Per i beni che costituiscono il **Lotto n° 3** formato dall'esperto la planimetria catastale che ritrae gli stessi, identificandoli catastalmente in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 8** (Appartamento), presenta alcune modestissime difformità interne all'unità immobiliare ed errata indicazione dell'effettiva altezza utile dei locali, da qui la necessità di atto di aggiornamento catastale per la variazione della planimetria;

L'esperto sempre a riguardo del lotto in oggetto evidenzia che il BCNC identificato catastalmente in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, **Particella 294**,



**Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294 risulta ben rappresentato nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni presenti in atti catastali informatizzati ma non risulta caricato in banca dati censuari da qui la necessità di presentare istanza per l'inserimento dello stesso in banca dati informatizzata.

Per i beni che costituiscono il **Lotto n° 4** formato dall'esperto la planimetria catastale che ritrae gli stessi, identificandoli catastalmente in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 11** (Appartamento), presenta alcune modestissime difformità interne all'unità immobiliare ed errata indicazione dell'effettiva altezza utile dei locali, da qui la necessità di atto di aggiornamento catastale per la variazione della planimetria;

L'esperto sempre a riguardo del lotto in oggetto evidenzia che il BCNC identificato catastalmente in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294 risulta ben rappresentato nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni presenti in atti catastali informatizzati ma non risulta caricato in banca dati censuari da qui la necessità di presentare istanza per l'inserimento dello stesso in banca dati informatizzata.

Per tutto quanto sopra detto, il sottoscritto esperto chiede al Giudice dell'Esecuzione se sia necessario procedere agli atti di aggiornamento catastali al fine di poter dichiarare la conformità catastale degli immobili con lo stato dei luoghi riscontrato dallo stesso in fase di sopralluogo ed in particolare procedere alla redazione del Tipo Mappale, Denunce di variazione e Denunce di nuova costruzione.

I costi complessivi per la redazione degli atti di aggiornamento catastale sopra descritti ammontano per quanto attiene al:

- Lotto n° 1 ad € 800.00 comprensivi di spese e diritti catastali a cui dovranno aggiungersi C.N.G. e I.V.A. come per legge;
- Lotto n° 2 ammontano ad € 1'200.00 comprensivi di spese e diritti catastali a cui dovranno aggiungersi C.N.G. e I.V.A. come per legge;
- Lotto n° 3 ad € 1'100.00 comprensivi di spese e diritti catastali a cui dovranno aggiungersi C.N.G. e I.V.A. come per legge;



- Lotto n° 4 ad € 1'100.00 comprensivi di spese e diritti catastali a cui dovranno aggiungersi C.N.G. e I.V.A. come per legge;

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 10**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

**In risposta al Quesito n. 10**, L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati, facenti parte dei quattro lotti costituiti dallo stesso per una loro futura ed eventuale vendita coattiva ha accertato che l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per ciascuno degli stessi è la presente:

- **Lotto n° 1** – Come da certificato di destinazione urbanistica n° 72-2023 rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 08/06/2023 (Vedi Allegato n° 11) la Particella 144 ricade su Territorio Rurale: Zona Agronomica “Pianura della Valtiberina”- Aree per usi specialistici – Area impianto per il riciclaggio dei rifiuti urbani in località Falcigiano. Interventi e attività previste negli appositi provvedimenti autorizzativi rilasciati ai sensi del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.i. e alle condizioni di cui all’art. 60 della NTA del RU.
- **Lotto n° 2** - Come da certificato di destinazione urbanistica n° 72-2023 rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 08/06/2023 (Vedi Allegato n° 11) la Particella 294 ricade su Territorio Urbanizzato: Tessuti Urbani – Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici; la particella 263 parte ricade su Territorio Urbanizzato: Tessuti consolidati ove sono ammesse addizioni planivolumetriche ed interventi pertinenziali alle condizioni di cui all’art. 44 delle NTA del RU e parte in Territorio Rurale: Zona Agronomica “Pianura della Valtiberina” Aree ad esclusiva funzione agricola – Parco Agricolo – Aree di tutela paesistica degli aggregati di minor valore architettonico-paesistico.
- **Lotto n° 3** - Come da certificato di destinazione urbanistica n° 72-2023 rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 08/06/2023 (Vedi Allegato n° 11) la Particella 294 ricade su Territorio Urbanizzato: Tessuti Urbani – Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici.
- **Lotto n° 4** - Come da certificato di destinazione urbanistica n° 72-2023 rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 08/06/2023 (Vedi Allegato n° 11) la Particella



294 ricade su Territorio Urbanizzato: Tessuti Urbani – Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici.

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 11**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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;

**In risposta al Quesito n. 11**, L'esperto – a seguito delle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Sansepolcro, dove i beni immobili eseguiti ubicativamente ricadono – ha potuto verificare quali sono state (elencandole in maniera cronologicamente progressiva), le pratiche edilizie /urbanistiche che li hanno interessati. L'esperto procederà così alla elencazione - per ciascuno dei quattro lotti formati dallo stesso - delle pratiche edilizie/urbanistiche che in riferimento ai beni immobili in esso inclusi, si sono succedute; provvedendo inoltre a dare risposta agli ulteriori quesiti formulati.

**In riferimento al “Lotto n° 1”**

I beni immobili che sono “inclusi” nel “**Lotto n° 1**” consistono in un compendio immobiliare per attività produttive adibito a lavorazione-recupero e/o riciclaggio rifiuti inerti posto nel Comune di Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora n° 60, costituito da un lotto di terreno rappresentato da un ampio piazzale su cui insistono alcuni moduli prefabbricati ad uso cantieristico di natura provvisoria, semplicemente appoggiati al terreno, non costituenti fabbricati in senso lato del termine, strumentali all'attività imprenditoriale ivi esercitata.

**Il lotto in oggetto** – è stato oggetto di interventi edilizi legittimati da:

- a) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 156 del 29/03/1989;
- b) D.I.A. Pratica Edilizia n° 336 protocollo n° 5433 del 10/04/1999;
- c) Autorizzazione Edilizia n° 379 del 08/09/2003;
- d) D.I.A. Pratica Edilizia 1629 protocollo n° 10280 del 01/07/2004.

Per il lotto in oggetto inoltre sono state presentate al Comune di Sansepolcro D.I.A. Pratica Edilizia n° 1165 protocollo n° 1562 del 28/01/2003 e D.I.A. Pratica Edilizia n° 1474 protocollo n° 3682 del 04/03/2004, entrambe le istanze di cui sopra sono state soggette da



parte del dirigente tecnico del Comune di Sansepolcro ad ordine di non attuare le trasformazioni previste.

L'esperto inoltre ravvisa che nella modulistica allegata alle istanze sopra citate vi è indicato come precedente titolo abilitativo anche la D.I.A. Pratica Edilizia n° 17300 del 09/11/1995, di tale pratica, il Comune di Sansepolcro ad oggi anche in virtù degli accessi agli atti eseguiti e relativi supplementi di ricerca richiesti da parte dell'esperto non ha fornito alcuna menzione e/o documentazione.

Dal "confronto" quindi tra lo "Stato attuale dei Luoghi" riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/07/2023 e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate, l'esperto ha verificato che nel lotto in oggetto sono presenti difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta "Conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico" a detti titoli abilitativi; in particolare, vista l'effettiva quantità e posizione dei moduli prefabbricati ad uso cantieristico di natura provvisoria, semplicemente appoggiati al terreno, presenti nel lotto in oggetto necessità di aggiornamento del layout di cantiere.

Per quanto riguarda la tipologia degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo nei beni immobili che costituiscono il Lotto n° 1 formato dall'esperto ne è stata data ampia descrizione nei paragrafi precedenti, si procede quindi ad analizzare singolarmente gli stessi indicando se essi sono stati sanati o siano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6° della Legge 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.

**Abusi riscontrati:**

- diverso numero e posizione dei moduli prefabbricati, opera sanabile.

Si stimano i costi per l'ottenimento della conformità edilizia, in via precauzionale e preventiva in € 3'000.00, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché delle sanzioni.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni in oggetto, pur nella volontà dell'esperto di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura dei limiti insiti nel mandato rimesso allo stesso, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per



legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto esperto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene agli importi economici, in via prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

### **In riferimento al “Lotto n° 2”**

I beni immobili inclusi nel lotto n° 2 sono rappresentati da porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48, corredato da due locali accessori in corpo staccato con relativo resede di pertinenza, posti nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora S.N.C.

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

**Appartamento per civile abitazione** – è stato costruito in forza di:

- a) L'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967;



- b) L'immobile di cui di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato oggetto di rifacimento della copertura con Concessione Edilizia n° 6002/1987;
- c) L'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto di D.I.A. Pratica Edilizia n° 1405, protocollo 18807 del 23/12/2003;
- d) L'immobile di cui di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato oggetto di Permesso a Costruire n° 12254 del 15/01/2010 per rifacimento copertura, ristrutturazione appartamento posto al piano primo e creazione appartamento al piano soffitta;
- e) L'immobile di cui di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato oggetto di Attività Edilizia Libera protocollo n° 4331 del 13/03/2014 comunicata per il completamento delle opere di cui al Permesso a Costruire n° 12254 del 15/01/2010 ed in particolare per la variazione di alcune tramezzature interne all'appartamento posto al piano primo;

L'appartamento in oggetto non è in possesso della certificazione di abitabilità.

**Locali magazzini/deposito in corpo staccato** – sono stati costruiti in assenza di titoli abilitativi ma successivamente oggetto di rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria n° 243 del 15/05/1989.

**Strutture precarie incongrue di varia natura e consistenza presenti nel resede** – sono state costruite in assenza di titoli abilitativi.

Dal “confronto” quindi tra lo “Stato attuale dei Luoghi” riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/07/2023 e quanto rappresentato e legittimato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra citati l'esperto ha verificato che nell'appartamento in oggetto sono presenti difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta “Conforme dal punto di vista Edilizio/Urbanistico” a detti titoli abilitativi; in particolare sono presenti alcune modeste difformità interne e prospettiche, trasformazione di un locale accessorio (cantina) in vano abitabile (cucina-soggiorno) oltre che leggera modifica interna dell'altezza utile di detto locale e la realizzazione di alcune controsoffittature interne in perlinato di legno.



Tali difformità come dichiarato dall'esecutato in fase di primo accesso sono state realizzate al momento delle opere comunicate con D.I.A. Pratica Edilizia n° 1405, protocollo 18807 del 23/12/2003.

Altre difformità riscontrate in fase di sopralluogo riguardano le strutture precarie incongrue e l'arredo da giardino presenti nel resede di pertinenza dei due locali magazzino/deposito, meglio identificato catastalmente in Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 263, Subalterno 1 (BCNC) ai sub. 2 e 3 di detta particella 263; tali strutture incongrue sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi nei primi anni 2000 (come dichiarato dall'esecutato in fase di primo accesso).

Per quanto riguarda la tipologia degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo avvenuto in data 11/07/2023 nei beni immobili che costituiscono il Lotto n° 2 formato dall'esperto ne è stata data ampia descrizione nei paragrafi precedenti, si procede quindi ad analizzare singolarmente gli stessi indicando se essi sono stati sanati o siano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6° della Legge 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.

#### **Appartamento abusi riscontrati:**

- Difformità interne e piccole difformità prospettiche, opere sanabili;
- Cambio di destinazione d'uso da locale accessorio (cantina) a vano abitabile, opera sanabile.

#### **Strutture precarie incongrue e arredo da giardino presenti nel resede di pertinenza dei locali magazzino/deposito – abusi riscontrati:**

- realizzazione strutture precarie incongrue, opere non sanabili;
- realizzazione arredo da giardino, opera sanabile.

Si stimano i costi per l'ottenimento della conformità edilizia, in via precauzionale e preventiva in € 12'000.00, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché delle sanzioni, comprensivo anche dell'importo necessario alla completa demolizione delle strutture precarie incongrue esistenti, compresi gli oneri per lo smaltimento di tutti i materiali di risulta.



In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni in oggetto, pur nella volontà dell'esperto di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura dei limiti insiti nel mandato rimesso allo stesso, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto esperto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene agli importi economici, in via prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

### In riferimento al “Lotto n° 3”

I beni immobili che sono “inclusi” nel “**Lotto n° 3**” consistono in una porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale, sito nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48/A Interno 1.

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



---

**Appartamento per civile abitazione** – è stato costruito in forza di:

- a) L'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967;
- b) L'immobile di cui di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato oggetto di rifacimento della copertura con Concessione Edilizia n° 6002/1987;
- c) L'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto di D.I.A. Pratica Edilizia n° 1405, protocollo 18807 del 23/12/2003;
- d) L'immobile di cui di cui fa parte l'appartamento in oggetto così come lo stesso è stato oggetto di Permesso a Costruire n° 12254 del 15/01/2010 rilasciato per il rifacimento copertura, ristrutturazione appartamento posto al piano primo e creazione appartamento al piano soffitta;
- e) L'immobile di cui di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato oggetto di Attività Edilizia Libera protocollo n° 4331 del 13/03/2014 comunicata per il completamento delle opere di cui al Permesso a Costruire n° 12254 del 15/01/2010 ed in particolare per la variazione di alcune tramezzature interne all'appartamento posto al piano primo;

L'appartamento in oggetto è in possesso della certificazione di agibilità attestata dal [REDACTED] assunta dal Comune di Sansepolcro con protocollo 23383 del 22/12/2015.

Dal “confronto” quindi tra lo “Stato attuale dei Luoghi” riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/07/2023 e quanto rappresentato e legittimato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra citati l'esperto ha verificato che nell'appartamento in oggetto sono presenti leggere difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta “Conforme dal punto di vista Edilizio/Urbanistico” a detti titoli abilitativi; in particolare sono presenti alcune modeste difformità interne e prospettiche, oltre che leggera modifica interna delle altezze.

Tali difformità come dichiarato dall'esecutato in fase di primo accesso sono state realizzate durante le opere comunicate con Attività Edilizia Libera protocollo n° 4331 del 13/03/2014.

Per quanto riguarda la tipologia degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo avvenuto in data 11/07/2023 nei beni immobili che costituiscono il Lotto n° 3 formato dall'esperto ne è stata data ampia descrizione nei paragrafi precedenti, si procede quindi ad analizzare



singolarmente gli stessi indicando se essi sono stati sanati o siano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6° della Legge 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.

**Appartamento abusi riscontrati:**

- Difformità interne, piccole difformità prospettiche e leggera modifica altezze interne, opere sanabili;

Si stimano i costi per l'ottenimento della conformità edilizia, in via precauzionale e preventiva in € 4'000.00, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché delle sanzioni.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni in oggetto, pur nella volontà dell'esperto di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura dei limiti insiti nel mandato rimesso allo stesso, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto esperto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene agli importi economici, in via prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.



**In riferimento al “Lotto n° 4**

I beni immobili che sono “inclusi” nel “**Lotto n° 4**” consistono in una Porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale, sito nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n° 48/A Interno 2.

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

**Appartamento per civile abitazione** – è stato costruito in forza di:

- a) L’immobile di cui fa parte l’appartamento in oggetto è stato costruito originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967;
- b) L’immobile di cui di cui fa parte l’appartamento in oggetto è stato oggetto di rifacimento della copertura con Concessione Edilizia n° 6002/1987;
- c) L’immobile di cui di cui fa parte l’appartamento in oggetto così come lo stesso è stato oggetto di Permesso a Costruire n° 12254 del 15/01/2010 rilasciato per il rifacimento copertura, ristrutturazione appartamento posto al piano primo e creazione appartamento al piano soffitta;

L’appartamento in oggetto è in possesso della certificazione di agibilità attestata dal [REDACTED] assunta dal Comune di Sansepolcro con protocollo 23383 del 21/12/2015.

Dal “confronto” quindi tra lo “Stato attuale dei Luoghi” riscontrato dall’esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/07/2023 e quanto rappresentato e legittimato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra citati l’esperto ha verificato che nell’appartamento in oggetto sono presenti leggere difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta “Conforme dal punto di vista Edilizio/Urbanistico” a detti titoli abilitativi; in particolare sono presenti alcune modeste difformità interne e prospettiche, oltre che leggera modifica delle altezze interne.

Tali difformità come dichiarato dall’esecutato in fase di primo accesso sono state realizzate durante le opere di cui al Permesso a Costruire n° 12254 del 15/01/2010.



Per quanto riguarda la tipologia degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo avvenuto in data 11/07/2023 nei beni immobili che costituiscono il Lotto n° 4 formato dall'esperto ne è stata data ampia descrizione nei paragrafi precedenti, si procede quindi ad analizzare singolarmente gli stessi indicando se essi sono stati sanati o siano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6° della Legge 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.

**Appartamento abusi riscontrati:**

- Difformità interne, piccole difformità prospettiche e leggera modifica altezze interne, opere sanabili;

Si stimano i costi per l'ottenimento della conformità edilizia, in via precauzionale e preventiva in € 5'000.00, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché delle sanzioni.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni in oggetto, pur nella volontà dell'esperto di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura dei limiti insiti nel mandato rimesso allo stesso, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto esperto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene agli importi economici, in via prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.



Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 12**

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo ( e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario ) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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 varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

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

**In risposta al Quesito n. 12**, L'esperto, ha verificato che i beni immobili pignorati inclusi nel:

- **Lotto n° 1** formato dallo stesso sono in piena proprietà del Sig. [REDACTED] (l'esecutato), con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento **risultano occupati** dalla società [REDACTED] con sede in Sansepolcro, frazione Santa Fiora n° 60, iscritta al n° AR-169257 del Registro delle Imprese presso Tribunale di Arezzo, codice fiscale e partita IVA [REDACTED] in forza del contratto di locazione registrato presso Agenzia delle Entrate al N. 662 serie 3T in data 29 settembre 2017 (**Vedi Allegato n° 12**), nello stesso viene stabilito che il **canone di locazione è pari ad € 600.00 annue** da corrispondere in rate anticipate mensili di € 50.00 ciascuna da pagarsi entro la prima decade di ogni mese, la durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal giorno 01 settembre 2017, tacitamente rinnovata per la durata dello



stesso periodo, salvo disdetta da dare da una delle parti con lettera raccomandata sei mesi prima della scadenza. Alla scadenza del dodicesimo anno la locazione avrà termine senza necessaria disdetta.

L'esperto determina il giusto canone di locazione dei beni immobili pignorati inclusi nel "Lotto n° 1" formato dallo stesso in **EURO 3'509.35** (tremilacinquecento nove/35) annui, così calcolati:

La definizione del valore di mercato del canone di locazione del compendio immobiliare in oggetto – area per usi specialistici – Area impianto per il riciclaggio dei rifiuti urbani in località Falcigiano può essere assimilata ad un area produttiva e quindi avviene mediante la seguente formula:

**Canone di mercato = Superficie area in locazione x quotazione media unitaria x saggio medio redditività fabbricati a destinazione produttiva.**

- Superficie area in locazione = 1'155 mq.
- Quotazione media unitaria da indagini effettuate da offerte di vendita di aree edificabili con destinazione produttiva nel Comune di Sansepolcro e dalla consultazione con "agenti/mediatori immobiliari" specializzati nel campo degli immobili ed aree per attività produttive è emerso che la quotazione di mercato di tale aree si attesta nel Comune di Sansepolcro in 60.00 €/mq di superficie fondiaria. Nel caso in oggetto, trattandosi di un area per usi specialistici – Area impianto per il riciclaggio dei rifiuti urbani in località Falcigiano con interventi e attività previste negli appositi provvedimenti autorizzativi rilasciati ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.i. e alle condizioni di cui all'art. 60 della NTA del RU, lo scrivente valutatore ritiene di dover considerare la quotazione della superficie fabbricabile al 80% di quella indicata dal mercato per la superficie fabbricabile fondiaria, ovvero facendo riferimento alla quotazione media unitaria, ad un valore di  $€ 60.00 \times 0.80 = 48.00$  €/mq.
- Analizzando i report pubblicati dall'Agenzia del Territorio – Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2024 – Semestre 1, relativamente alla zona in cui è situato l'immobile da valutare si riscontrano prezzi unitari di vendita dei capannoni a destinazione produttiva da un minimo di 280 €/mq ad un massimo di 440 €/mq a cui corrispondono redditi da locazione della stessa tipologia di immobili dell'ordine da un minimo di 1.50 €/mq/mese ad un massimo di € 2.30 €/mq/mese,



dal che si evince un saggio medio di redditività dei fabbricati a destinazione produttiva, sulla piazza locale, di circa il 6.33% che lo scrivente valutatore reputa attinente ed appropriato all'oggetto della valutazione poiché si tratta della ipotesi di locazione di un area attrezzata per lo svolgimento di una specifica attività economica, pertanto più correttamente assimilabile ad un fabbricato a destinazione produttiva anziché ad un semplice terreno che ordinariamente esprime saggi di redditività sensibilmente inferiori.

  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I  
Provincia: AREZZO  
Comune: SAN SEPOLCRO  
Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLE%20FRAZIONI,%20ZONE%20DI%20CAMPAGNA%20NENTE%20TERRITORIO%20COMUNALE  
Codice zona: RI  
Microzona: 5  
Tipologia prevalente: Non presente  
Destinazione:

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali | Normale            | 280                   | 440 | L                | 1,5                            | 2,3 | L                |
| Laboratori            | Normale            | 350                   | 550 | L                | 1,7                            | 2,5 | L                |

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Prezzo medio =  $(280.00 + 440.00) / 2 = 360.00 \text{ €/mq}$

Reddito medio da locazione =  $(1.50 + 2.30) / 2 = 1.90 \text{ €/mq/mese}$

Reddito medio da locazione annuo =  $1.90 \times 12 \text{ mesi} = 22.80 \text{ €/mq annuo}$

Saggio medio di redditività annua = 6.33 %

**Canone di mercato =  $1'155 \text{ mq} \times 48.00 \text{ €/mq} \times 6.33\% = \text{€ } 3'509.35$**

**L'esperto in risposta al quesito formulato afferma che il canone pattuito tra le parti per i beni ricompresi dallo stesso all'interno del Lotto n° 1 come sopra dimostrato risulta essere inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione come da lui stabilita.**

- **Lotto n° 2** formato dallo stesso risultano parte in piena proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) ed in parte in comproprietà dello stesso e della propria moglie Sig.ra [REDACTED] (anche essa esecutata), con riferimento alla data della notificazione dell'atto di pignoramento tali beni risultavano occupati dagli stessi esecutati, come da certificato di residenza storico (**Vedi Allegato n° 13**) e certificato di stato di famiglia (**Vedi Allegato n° 14**), il tutto estratto presso il Comune di Sansepolcro e trasmesso tempestivamente al custode giudiziario tramite PEC.  
Per quanto riguarda invece lo stato di occupazione di detti beni, in riferimento alla data della perizia, gli stessi risultano essere liberi e non più utilizzati dagli stessi comproprietari, anche se nelle certificazioni di cui sopra permane ancora oggi la residenza anagrafica degli esecutati.
- **Lotto n° 3** formato dallo stesso risultano in piena proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato), con riferimento alla data della notificazione dell'atto di pignoramento tali beni risultavano occupati in assenza di titoli dal Sig. [REDACTED] (figlio degli esecutati) e dalla propria famiglia, come da certificato di residenza storico (**Vedi Allegato n° 15**) e certificato di stato di famiglia (**Vedi Allegato n° 16**), il tutto estratto presso il Comune di Sansepolcro e trasmesso tempestivamente al custode giudiziario tramite PEC.  
Per quanto riguarda invece lo stato di occupazione di detti beni, in riferimento alla data della perizia, gli stessi risultano essere liberi e non più utilizzati dal figlio degli esecutati e dalla propria famiglia, come riportato anche nel certificato di residenza storico sopra citato.
- **Lotto n° 4** formato dallo stesso risultano in piena proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato), con riferimento alla data della notificazione dell'atto di pignoramento tali beni risultavano occupati in assenza di titoli dalla Sig.ra [REDACTED] (figlia degli esecutati) e dalla propria famiglia, come da certificato di residenza storico (**Vedi Allegato n° 17**) e certificato di stato di famiglia (**Vedi Allegato n° 18**), il tutto estratto presso il Comune di Sansepolcro e trasmesso tempestivamente al custode giudiziario tramite PEC.  
Per quanto riguarda invece lo stato di occupazione di detti beni, in riferimento alla data della perizia, gli stessi risultano essere liberi e non più utilizzati dalla figlia degli



esecutati e dalla propria famiglia, come riportato anche nel certificato di residenza storico sopra citato.

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 13**

Allegli, 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;

**In risposta al Quesito n. 13**, L'esperto, così come richiesto dal presente quesito, ha provveduto ad acquisire presso il competente ufficio dello stato civile l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati.

Gli esecutati [REDACTED] nato il 16/10/1950 a Pieve Santo Stefano (AR) e [REDACTED] [REDACTED] nata il 13/03/1959 a Stia (AR) dall' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal competente Ufficio di "Stato Civile" del Comune di Sansepolcro – (Vedi Allegato n° 19) risultano che si sono sposati il giorno 5 Giugno 1977 in Londa (FI).

Il suddetto "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" è contraddistinto – nell'anno 1977 – quale Atto TR N. 26, Parte 2, Serie B, Anno 1977. In questo documento è presente la seguente "Annotazione" con atto in data 31/12/1992 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto Notarile di Arezzo gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno costituito fondo patrimoniale 08/04/1993 (Vedi allegato n° 20).

Tale fondo patrimoniale è stato successivamente sciolto con atto a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] di Città di Castello del 31 marzo 2010 repertorio n° 29708/10218, annotato in data 13 maggio 2010 al n° 1485 registro particolare (Vedi allegato n° 21).

Detto fondo patrimoniale risulta ancora annotato a margine dell'atto di matrimonio (Vedi allegato n° 19) quindi tale atto non risulta aggiornato dello scioglimento avvenuto in data 31 marzo 2010.

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 14**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'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).

**In risposta al Quesito n. 14**, L'esperto, in considerazione di quanto affermato nella risposta al precedente quesito (il quesito n° 13), l'attuale domanda non necessita di alcuna



risposta. Difatti non sussistono i necessari presupposti per poter dare una risposta a questo quesito.

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 15**

Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del Dlvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

**In risposta al Quesito n. 15**, L'esperto, così come richiesto dal presente quesito, in riferimento ai beni immobili che sono "compresi" nei quattro lotti costituiti dallo stesso, prendendo in esame singolarmente le caratteristiche degli impianti di ciascuno degli stessi precisa quanto segue:

**Lotto n° 1** come potuto riscontrare in occasione del sopralluogo effettuato dall'esperto in data 11/07/2023 presso i beni immobili eseguiti che costituiscono il lotto in oggetto, ed in particolare inerentemente il lotto di Terreno per attività produttive adibito a lavorazione-recupero e/o riciclaggio rifiuti inerti, costituito da un appezzamento di terreno utilizzato come piazzale su cui insistono alcuni moduli prefabbricati ad uso cantieristico di natura provvisoria, semplicemente appoggiati a terra, non costituenti fabbricati in senso lato del termine, strumentali all'attività imprenditoriale ivi esercitata, l'esperto evidenzia che il lotto di terreno in oggetto dispone di propria utenza idrica allacciata all'acquedotto pubblico, così come di proprio allaccio alla fognatura pubblica delle acque miste e di propria utenza elettrica allacciata alla linea di distribuzione pubblica.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nei moduli prefabbricati trattasi appunto di strutture movibili con impianti elementari di tipo cantieristico, gli unici impianti esistenti sono quello elettrico di tipologia completamente fuori traccia, impianto idrico sempre di tipologia fuori traccia, il box ad uso ufficio presenta impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo elettrico, in due moduli prefabbricati è presente un piccolo w.c., l'acqua calda sanitaria presente nei due w.c. è garantita da scaldabagno di tipo elettrico, i due w.c. dispongono ciascuno di propria fossa biologica, quindi i reflui provenienti da detti w.c. una volta chiarificati vengono inviati tramite condotta interrata al collettore fognario pubblico delle acque miste.



I beni esegutati ed in particolare il box adibito ad ufficio è attualmente dotato di “Attestazione di Prestazione Energetica” redatta dal [REDACTED] in data 31.03.2017 (Vedi Allegato n° 22).

L'esperto precisa che tutti gli impianti presenti sia nel terreno che nei moduli prefabbricati risultano essere privi della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

**Lotto n° 2** come potuto riscontrare in occasione del sopralluogo effettuato dall'esperto in data 11/07/2023 presso i beni immobili esegutati che costituiscono il lotto in oggetto, ed in particolare nell'appartamento per civile abitazione e nei due locali accessori in corpo staccato al riguardo degli impianti precisa quanto segue:

### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico dell'appartamento è nella sua interezza del tipo “sottotraccia”, con “quadri elettrici” “scatole” per “prese elettriche”, ed “interruttori elettrici”, mentre per quanto riguarda i due locali accessori in corpo staccato gli stessi sono privi di qualsiasi tipo di impianto.

Per quanto riguarda i così detti “punti luce” collocati nei vari ambienti consistono essenzialmente in delle plafoniere disposte a soffitto (in posizione pressoché centrale all'interno delle stanze che le stesse illuminano artificialmente).

L'appartamento risulta dotato di un proprio campanello e di citofono.

I “punti luce” presenti all'interno e all'esterno dell'appartamento, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano essere tutte di normale fattura, ovvero risalenti all'epoca della ristrutturazione del fabbricato avvenuta nei primi anni 2000 (così come dichiarato anche dall'esecutato in fase di sopralluogo avvenuto in data 11/07/2023).

L'esperto afferma che l'impianto elettrico presente nell'appartamento – dall'analisi visiva che è stato possibile effettuare in fase di sopralluogo è in normali condizioni ma che non è stato possibile verificare la funzionalità dello stesso in quanto gli immobili esegutati anche se sono dotati di propria autonoma utenza di tipo domestico la stessa non risulta attiva (con un “contatore” per la lettura del consumo energetico/elettrico che qui viene effettuato).

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto elettrico, lo stesso in certe sue “parti”, possa essere “bisognoso” di un certo “adeguamento” alle ultime norme vigenti in materia.

L'esperto considera per l'impianto elettrico – viste comunque le sue condizioni – un costo specifico di € 1'000.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto con relativo



rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto elettrico risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

### **IMPIANTO IDRICO**

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto idrico presente nell'appartamento in quanto lo stesso non risulta al momento dotato di energia elettrica necessaria all'attivazione del sistema di fornitura dell'acqua "corrente".

Dalla situazione riscontrabile in loco, così come anche dichiarato dal Sig. [REDACTED] (esecutato) emerge che l'approvvigionamento idrico dell'appartamento in oggetto avviene in comune con gli altri appartamenti oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare; tale approvvigionamento come sopra detto avviene grazie ad una stazione di sollevamento comune la quale attinge l'acqua su di un pozzo esistente collocato in un terreno prospiciente il bene esecutato ed in particolare su di un terreno di altra proprietà meglio identificato catastalmente in Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 225 (di detta servitù di attingimento l'esperto non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri). La stazione di sollevamento è allacciata all'impianto elettrico dell'appartamento di cui al presente lotto n° 2.

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto idrico in essere, che lo stesso in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" per garantire il suo normale funzionamento così come il rispetto delle norme vigenti in materia; L'esperto considera per l'impianto idrico – viste comunque le sue condizioni – un costo specifico di € 1'500.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto comprensivo di spese necessarie per la sua separazione e relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto idrico presente all'interno dei beni esecutati di cui al lotto in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.



Per quanto riguarda i due locali accessori in corpo staccato gli stessi sono privi di qualsiasi tipo di impianto.

### **IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA**

Il beni immobili pignorati di cui al presente lotto risultano dotati di impianto di riscaldamento a comune con altro appartamento di cui al Lotto n° 3 formato dall'esperto, tale impianto presenta come generatore termico una caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata da gas metano, posizionata all'interno dell'appartamento di cui al presente lotto n° 2; tale caldaia è alimentata direttamente dalla linea d'adduzione del gas metano pubblica. Anche i piani cottura presenti nei beni pignorati utilizzano il gas metano. Il generatore termico (ovvero la caldaia avanti menzionata), oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale dei locali, assieme al bollitore assolve anche il compito di produrre acqua calda sanitaria ad uso e servizio degli stessi. La temperatura interna dei locali abitabili del fabbricato è comandata e regolata da termostato posizionato a parete; questo posto internamente all'unità immobiliare. Nelle varie stanze ad uso abitativo come corpi scaldanti dell'impianto termico di riscaldamento, vi sono dei termosifoni. Questi termosifoni (generalmente in posizione sottostante alle finestre), sono posti a parete, e costituiti da elementi verticali modulari in ghisa di colorazione bianca. I beni eseguiti sono attualmente dotati di "Attestazione di Prestazione Energetica" redatta dallo stesso esperto (Vedi Allegato n° 23).

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto termico invernale e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente nell'appartamento in quanto attualmente il bene eseguito non dispone di allaccio attivo alla rete di distribuzione del gas metano.

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria lo stesso in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" per garantire il suo normale funzionamento, così come il rispetto delle ultime norme vigenti in materia; L'esperto considera per tali impianti – viste comunque le condizioni delle parti visibili già in opera – un costo specifico di € 2'000.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto comprensivo di spese necessarie per la sua separazione e relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.



L'esperto precisa che il suddetto impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente all'interno dei beni eseguiti di cui al lotto in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

Per quanto riguarda i due locali accessori in corpo staccato gli stessi sono privi di qualsiasi tipo di impianto.

### **IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE**

L'impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai beni immobili pignorati distribuiti dall'esperto nel Lotto n° 2, Lotto n° 3 e Lotto n° 4, risulta essere a comune degli stessi e così "organizzato" e "sistemato"; ovvero le acque saponose dei bagni e delle cucine vengono raccolte appositi pozzetti che fungono da degrassatore, le stesse una volta sgrassate vengono inviate assieme alle acque "nere" provenienti dai W.C. presenti nei bagni, all'interno di fosse biologiche a settiche e da lì le stesse una volta chiarificate assieme alle acque "meteoriche" che vengono raccolte dal tetto e da qualunque altra superficie esterna che risulti essere impermeabile vengono allontanate tramite tubazioni che "conducono" le dette acque in fognatura pubblica, che passa nella limitrofa via/strada pubblica.

L'esperto – viste le condizioni dell'intero impianto di smaltimento dei reflui – ed il normale funzionamento dello stesso, ed anche la sua sostanziale conformità alla vigente normativa di settore, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere di adeguamento, salvo eventuali interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto ravvisa che detto sistema di smaltimento dei reflui così come i contatori del gas metano il tutto inerente gli appartamenti di cui ai lotti n° 2, lotto n° 3 e lotto n° 4 formati dallo stesso sono posti in una striscia di terreno di altra proprietà confinante con i beni eseguiti, terreno meglio identificato catastalmente in Catasto Terreni, Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 326, destinazione Area Rurale, superficie 20 mq (**Vedi Allegato n° 26**), di detta servitù l'esperto non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri.

### **ALLACCI ALLE "RETI TECNOLOGICHE PRESENTI"**

I beni pignorati di cui al Lotto n° 2, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere "servito" ed allacciato alla linea elettrica pubblica, a quella di adduzione del gas-metano pubblica con unico contatore a comune con l'appartamento di cui al Lotto n° 3 formato dall'esperto, ed alla pubblica fognatura.



**Lotto n° 3** come potuto riscontrare in occasione del sopralluogo effettuato dall'esperto in data 11/07/2023 presso i beni immobili eseguiti che costituiscono il lotto in oggetto, ed in particolare nell'appartamento per civile abitazione al riguardo degli impianti precisa quanto segue:

### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico dell'appartamento è nella sua interezza del tipo "sottotraccia", con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche", ed "interruttori elettrici".

Per quanto riguarda i così detti "punti luce" collocati nei vari ambienti consistono essenzialmente in delle plafoniere disposte a soffitto (in posizione pressoché centrale all'interno delle stanze che le stesse illuminano artificialmente).

L'appartamento risulta dotato di un proprio campanello e di citofono.

I "punti luce" presenti all'interno e all'esterno dell'appartamento, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano essere tutte di normale fattura, ovvero risalenti all'epoca della ristrutturazione del fabbricato avvenuta nel 2010 (così come dichiarato anche dall'esecutato in fase di sopralluogo avvenuto in data 11/07/2023).

L'esperto afferma che l'impianto elettrico presente nell'appartamento – dall'analisi visiva che è stato possibile effettuare in fase di sopralluogo è in normali condizioni ma che non è stato possibile verificare la funzionalità dello stesso in quanto gli immobili eseguiti anche se sono dotati di propria autonoma utenza di tipo domestico la stessa non risulta attiva (con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico che qui viene effettuato).

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto elettrico, lo stesso in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" alle ultime norme vigenti in materia.

L'esperto considera per l'impianto elettrico – viste comunque le sue condizioni – un costo specifico di € 500.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto elettrico risulta essere provvisto della dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata in data 02/03/2010 (**Vedi Allegato n° 24**).



## **IMPIANTO IDRICO**

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto idrico presente nell'appartamento in quanto lo stesso non risulta al momento dotato di energia elettrica necessaria all'attivazione del sistema di fornitura dell'acqua "corrente".

Dalla situazione riscontrabile in loco, così come anche dichiarato dal Sig. [REDACTED] (esecutato) emerge che l'approvvigionamento idrico dell'appartamento in oggetto avviene in comune con gli altri appartamenti oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare; tale approvvigionamento come sopra detto avviene grazie ad una stazione di sollevamento comune la quale attinge l'acqua su di un pozzo esistente collocato in un terreno prospiciente il bene esecutato ed in particolare su di un terreno di altra proprietà meglio identificato catastalmente in Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 225 (di detta servitù di attingimento l'esperto non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri). La stazione di sollevamento è allacciata all'impianto elettrico dell'appartamento di cui al lotto n° 2.

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto idrico in essere, che lo stesso in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" per garantire il suo normale funzionamento così come il rispetto delle norme vigenti in materia; L'esperto considera per l'impianto idrico – viste comunque le sue condizioni – un costo specifico di € 1'500.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto comprensivo di spese necessarie per la sua separazione e relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto idrico presente all'interno dei beni esecutati di cui al lotto in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

## **IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA**

Il beni immobili pignorati di cui al presente lotto risultano dotati di impianto di riscaldamento a comune con altro appartamento di cui al Lotto n° 2 formato dall'esperto, tale impianto presenta come generatore termico una caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata da gas metano, posizionata all'interno dell'appartamento di cui al lotto



n° 2; tale caldaia è alimentata direttamente dalla linea d'adduzione del gas metano pubblica. Anche i piani cottura presenti nei beni pignorati utilizzano il gas metano. Il generatore termico (ovvero la caldaia avanti menzionata), oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale dei locali, assieme al bollitore assolve anche il compito di produrre acqua calda sanitaria ad uso e servizio degli stessi. La temperatura interna dei locali abitabili del fabbricato è comandata e regolata da termostato posizionato a parete; questo posto internamente all'unità immobiliare. Nelle varie stanze ad uso abitativo come corpi scaldanti dell'impianto termico di riscaldamento, vi sono dei termosifoni. Questi termosifoni (generalmente in posizione sottostante alle finestre), sono posti a parete, e costituiti da elementi verticali modulari in ghisa di colorazione bianca. I beni esegutati sono attualmente dotati di "Attestazione di Prestazione Energetica" redatta dallo stesso esperto (Vedi Allegato n° 25).

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto termico invernale e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente nell'appartamento in quanto attualmente il bene esegutato non dispone di allaccio attivo alla rete di distribuzione del gas metano.

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria lo stesso in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" per garantire il suo normale funzionamento, così come il rispetto delle ultime norme vigenti in materia; L'esperto considera per tali impianti – viste comunque le condizioni delle parti visibili già in opera – un costo specifico di € 2'000.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto comprensivo di spese necessarie per la sua separazione e relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente all'interno dei beni esegutati di cui al lotto in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

### **IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE**

L'impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai beni immobili pignorati distribuiti dall'esperto nel Lotto n° 2, Lotto n° 3 e Lotto n° 4, risulta essere a comune degli stessi e così "organizzato" e "sistemato"; ovvero le acque saponose dei bagni e delle cucine vengono raccolte appositi pozzetti che fungono da degrassatore, le stesse una



volta sgrassate vengono inviate assieme alle acque “nere” provenienti dai W.C. presenti nei bagni, all'interno di fosse biologiche asettiche e da lì le stesse una volta chiarificate assieme alle acque “meteoriche” che vengono raccolte dal tetto e da qualunque altra superficie esterna che risulti essere impermeabile vengono allontanate tramite tubazioni che “conducono” le dette acque in fognatura pubblica, che passa nella limitrofa via/strada pubblica.

L'esperto – viste le condizioni dell'intero impianto di smaltimento dei reflui – ed il normale funzionamento dello stesso, ed anche la sua sostanziale conformità alla vigente normativa di settore, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere di adeguamento, salvo eventuali interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto ravvisa che detto sistema di smaltimento dei reflui così come i contatori del gas metano il tutto inerente gli appartamenti di cui ai lotti n° 2, lotto n° 3 e lotto n° 4 formati dallo stesso sono posti in una striscia di terreno di altra proprietà confinante con i beni eseguiti, terreno meglio identificato catastalmente in Catasto Terreni, Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 326, destinazione Area Rurale, superficie 20 mq (**Vedi Allegato n° 26**), di detta servitù l'esperto non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri.

#### **ALLACCI ALLE “RETI TECNOLOGICHE PRESENTI”**

I beni pignorati di cui al Lotto n° 3, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere “servito” ed allacciato alla linea elettrica pubblica, a quella di adduzione del gas-metano pubblica con unico contatore a comune con l'appartamento di cui al Lotto n° 2 formato dall'esperto, ed alla pubblica fognatura.

**Lotto n° 4** come potuto riscontrare in occasione del sopralluogo effettuato dall'esperto in data 11/07/2023 presso i beni immobili eseguiti che costituiscono il lotto in oggetto, ed in particolare nell'appartamento per civile abitazione al riguardo degli impianti precisa quanto segue:

#### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico dell'appartamento è nella in parte del tipo “sottotraccia” ed in parte “fuori traccia”, con “quadri elettrici” “scatole” per “prese elettriche”, ed “interruttori elettrici”. Per quanto riguarda i così detti “punti luce” collocati nei vari ambienti vi è la sola predisposizione delle plafoniere e delle lampade a parete e/o soffitto, al momento attuale è



presente solo la schermatura di tale impianto con passaggio dei cavi elettrici sia questi sottotraccia che fuori traccia.

L'appartamento risulta dotato di predisposizione per apparecchio citofonico e campanello. Per i "punti luce" interni ed esterni all'appartamento, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano presenti solo la schermatura dell'impianto con passaggio dei cavi elettrici e collegamenti ai quadri ma risultano mancanti tutti i "frutti" e relative "placche".

L'esperto afferma che l'impianto elettrico presente nell'appartamento – dall'analisi visiva che è stato possibile effettuare in fase di sopralluogo è mancante delle parti sopra evidenziate, per quanto sopra detto non è stato possibile verificare la funzionalità dello stesso.

L'appartamento in oggetto è dotato di propria autonoma utenza di tipo domestico, la stessa risulta non attiva (con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico che qui viene effettuato).

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto elettrico, lo stesso in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" alle ultime norme vigenti in materia.

L'esperto considera per l'impianto elettrico – viste comunque le sue condizioni – un costo specifico di € 4'500.00 + IVA, per il completamento dello stesso e l'adeguamento di questo tipo di impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto elettrico risulta essere provvisto della dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata in data 02/03/2010 (Vedi Allegato n° 27).

## **IMPIANTO IDRICO**

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto idrico presente nell'appartamento in quanto lo stesso non risulta al momento dotato di energia elettrica necessaria all'attivazione del sistema di fornitura dell'acqua "corrente".

Dalla situazione riscontrabile in loco, così come anche dichiarato dal Sig. [REDACTED] (esecutato) emerge che l'approvvigionamento idrico dell'appartamento in oggetto avviene in comune con gli altri appartamenti oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare; tale approvvigionamento come sopra detto avviene grazie ad una stazione di



sollevamento comune la quale attinge l'acqua su di un pozzo esistente collocato in un terreno prospiciente il bene esecutato ed in particolare su di un terreno di altra proprietà meglio identificato catastalmente in Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 225 (di detta servitù di attingimento l'esperto non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri). La stazione di sollevamento è allacciata all'impianto elettrico dell'appartamento di cui al lotto n° 2.

E' plausibile che per quanto riguarda l'impianto idrico in essere, che lo stesso in certe sue "parti", possa essere "bisognoso" di un certo "adeguamento" per garantire il suo normale funzionamento così come il rispetto delle norme vigenti in materia; L'esperto considera per l'impianto idrico – viste comunque le sue condizioni – un costo specifico di € 1'500.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto idrico presente all'interno dei beni esecutati di cui al lotto in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

### **IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA**

Il beni immobili pignorati di cui al presente lotto risultano dotati di sola predisposizione di impianto di riscaldamento singolo, tale predisposizione prevede come generatore termico una caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata da gas metano, da posizionare all'interno dell'appartamento di cui al presente lotto; al momento attuale la caldaia risulta mancante mentre risulta già realizzata la linea di adduzione del gas metano dal contatore sino al punto di installazione della caldaia. Anche i punti cottura presenti nei beni pignorati prevedono l'utilizzo di gas metano. Il generatore termico da porre in opera (ovvero la caldaia sopra menzionata), oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale dei locali dovrà assolvere anche il compito di produrre acqua calda sanitaria ad uso e servizio degli stessi. La temperatura interna dei locali abitabili del fabbricato è comandata e regolata da termostato posizionato a parete (al momento attuale vi è la sola predisposizione dello stesso); questo posto internamente all'unità immobiliare. Nelle varie stanze ad uso abitativo come corpi scaldanti dell'impianto termico di riscaldamento, vi



sono dei termosifoni. Questi termosifoni (generalmente in posizione sottostante alle finestre), sono posti a parete, e costituiti da elementi verticali modulari di colorazione bianca. I beni eseguiti sono attualmente dotati di “Attestazione di Prestazione Energetica” redatta dallo stesso esperto (**Vedi Allegato n° 28**).

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto termico invernale e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente nell'appartamento in quanto attualmente il bene eseguito è mancante degli elementi fondamentali necessari per il corretto funzionamento dello stesso, inoltre l'appartamento in oggetto non dispone di allaccio attivo alla rete di distribuzione del gas metano.

Per quanto sopra detto è evidente che l'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria ha necessità di essere completato ed esso in certe sue “parti” già realizzate, possa essere “bisognoso” di un certo “adeguamento” per garantire il suo normale funzionamento, così come il rispetto delle ultime norme vigenti in materia; L'esperto considera per tali impianti – viste comunque le condizioni delle parti visibili già in opera – un costo specifico di € 4'000.00 + IVA, per il completamento dello stesso e l'adeguamento di questo tipo di impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto precisa che il suddetto impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente all'interno dei beni eseguiti di cui al lotto in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

### **IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE**

L'impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai beni immobili pignorati distribuiti dall'esperto nel Lotto n° 2, Lotto n° 3 e Lotto n° 4, risulta essere a comune degli stessi e così “organizzato” e “sistematizzato”; ovvero le acque saponose dei bagni e delle cucine vengono raccolte appositi pozzetti che fungono da degrassatore, le stesse una volta sgrassate vengono inviate assieme alle acque “nere” provenienti dai W.C. presenti nei bagni, all'interno di fosse biologiche a settiche e da lì le stesse una volta chiarificate assieme alle acque “meteoriche” che vengono raccolte dal tetto e da qualunque altra superficie esterna che risulti essere impermeabile vengono allontanate tramite tubazioni che “conducono” le dette acque in fognatura pubblica, che passa nella limitrofa via/strada pubblica.



L'esperto – viste le condizioni dell'intero impianto di smaltimento dei reflui – ed il normale funzionamento dello stesso, ed anche la sua sostanziale conformità alla vigente normativa di settore, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere di adeguamento, salvo eventuali interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto.

L'esperto ravvisa che detto sistema di smaltimento dei reflui così come i contatori del gas metano il tutto inerente gli appartamenti di cui ai lotti n° 2, lotto n° 3 e lotto n° 4 formati dallo stesso sono posti in una striscia di terreno di altra proprietà confinante con i beni esegutati, terreno meglio identificato catastalmente in Catasto Terreni, Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 326, destinazione Area Rurale, superficie 20 mq (**Vedi Allegato n° 26**), di detta servitù l'esperto non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri.

#### **ALLACCI ALLE “RETI TECNOLOGICHE PRESENTI”**

I beni pignorati di cui al Lotto n° 4, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere “servito” ed allacciato alla linea elettrica pubblica, a quella di adduzione del gas-metano pubblica, ed alla pubblica fognatura.

### **IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: *In risposta al Quesito n. 16***

Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esegutato (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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito ....., con terreno ubicato in..., censito ..., ecc.).

**In risposta al Quesito n. 16**, L'esperto – fin dall'inizio della redazione della presente perizia tecnica/estimativa – ha ritenuto opportuno raggruppare i beni pignorati in **quattro distinti lotti omogenei**, tale “raggruppamento” è stato fatto dallo stesso tendendo presente sia del “contesto ubicativo” in cui gli stessi si trovano così come delle quote di proprietà che gli esegutati vantano su detti beni immobili esegutati.



Ciascuno dei quattro lotti formati risulta quindi omogeneo ed indivisibile, anche nell'ottica di una futura vendita coattiva. I quattro lotti costituiti dall'esperto sono certamente alienabili, avendo lo stesso rispettato per i beni immobili che costituiscono ciascun singolo lotto la medesima localizzazione e la medesima "origine/provenienza" d'acquisto da parte di ciascun debitore esecutato, eccezione fatta per i beni di cui al lotto n° 2 che presentano varia "origine/provenienza" d'acquisto. Una eventuale scissione degli stessi in più lotti rispetto a quelli costituiti dall'esperto – oltre ad essere illogica dal punto di vista fisico funzionale - avrebbe esclusivamente comportato una perdita di valore del compendio immobiliare "creato"; ovvero dei quattro lotti in questione costituiti.

Un ulteriore criterio che ha indotto l'esperto a costituire come fatto quattro lotti, è stata l'omogeneità catastale dei beni immobili inclusi in ciascun lotto formato dallo stesso. Difatti i beni immobili inclusi dall'esperto nei quattro lotti, risultano per ciascun dei quattro lotti costituiti avere "individualmente" la stessa titolarità e stessa quota di possesso da parte di ciascuno degli esecutati eccezione fatta per alcuni beni immobili inclusi nel lotto n° 2 in quanto in tale lotto vi sono presenti sia beni immobili in piena proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] che in comproprietà dello stesso con la propria moglie Sig.ra [REDACTED] ma entrambi esecutati. Il lotto n° 1 costituito dall'esperto non risulta essere intercluso; per quanto riguarda invece l'accesso agli appartamenti di cui al lotto n° 2, lotto n° 3 e lotto n° 4 formati dall'esperto, tale accesso avviene da un piccolo piazzale interposto tra il fabbricato su cui sono collocati detti beni immobili esecutati e la viabilità pubblica di Santa Fiora, tale piazzale risulta essere di altra proprietà rispetto agli esecutati ed è meglio identificato catastalmente in Catasto Terreni, Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 325, destinazione Area Rurale, superficie 54 mq (Vedi Allegato n° 29), di detta servitù l'esperto non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le varie utenze/forniture dei beni immobili inclusi in ciascuno dei quattro lotti vedasi quanto citato nella precedente risposta al quesito n° 15.

L'esperto vuole adesso – come richiesto nel quesito – rimenzionare i beni immobili che formano ciascuno dei due lotti costituiti:



**LOTTO N° 1**

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

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

**Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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

**LOTTO N° 2**

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

L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta interamente al piano terra del fabbricato ed è composta da ingresso-disimpegno, due ripostigli, cucina-soggiorno, camera, studio e bagno il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione; corredata inoltre da due locali magazzino/deposito in corpo staccato con relativo resede di pertinenza in cui insiste un arredo da giardino (forno barbecue) oltre che alcune strutture precarie incongrue, il tutto censito catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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



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

### LOTTO N° 3

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

L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta al piano primo del fabbricato e presenta accesso dal vano scale condominiale, la stessa è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni e tre camere di cui una con guardaroba, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione; il tutto censito catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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

### LOTTO N° 4

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



L'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto è posta al piano secondo del fabbricato e presenta accesso dal vano scale condominiale, la stessa è composta da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione; il tutto censito catastalmente in **Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73:**

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

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 17**

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

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

**In risposta al Quesito n. 17**, L'esperto, in merito alla presenza di titoli opponibili alla procedura conferma quanto già ampiamente riportato in risposta al Quesito n. 12, inoltre ha accertato che per i beni ricompresi nei quattro lotti formati dallo stesso non risulta alcun



provvedimento di assegnazione della casa coniugale; L'esperto al fine della determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei quattro lotti costituiti, ritiene il più appropriato criterio di stima per i beni immobili che li costituiscono, sia quello sintetico/comparativo basando la propria valutazione per quanto riguarda i fabbricati sulla combinazione del metodo di confronto di mercato con le Quotazioni OMI (fonte Agenzia delle Entrate) mentre per quanto riguarda i terreni adibiti a resede sulla combinazione del metodo di confronto di mercato con i valori agricoli medi (fonte Agenzia delle Entrate). Questo metodo di stima si basa sulla comparazione del bene immobile oggetto di valutazione ( o della sommatoria dei beni immobiliari che nel loro insieme compongono il così detto "Lotto"), con altri beni immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona (solito Comune e stessa località), rispetto a quelli in trattazione; assumendo quale termine di confronto tra loro il parametro tecnico consistente nel "metro quadro" di superficie commerciale. Ovviamente questo parametro tecnico (il mq. Di superficie commerciale), avrà valenza per tutti i fabbricati pignorati; mentre nel caso di appezzamenti di terreno (che siano questi identificati come "Aree Urbane funzionalmente adibite a resede" o aree agricole terreni che si identificano essenzialmente in aree pertinenziali agli immobili anch'essi eseguiti) il parametro tecnico di raffronto/paragone sarà esclusivamente quello di superficie (cioè il metro quadrato).

L'esperto ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il procedimento consisterà nel determinare prima il più probabile valore di mercato dell'immobile ( o meglio dei beni immobili inclusi in ciascun lotto formato dall'esperto ), considerando questo nelle sue condizioni di ordinarietà; per poi eseguire le eventuali "aggiunte" o detrazioni" economiche/estimative al fine di riportare il valore dell'immobile (o meglio del lotto considerato) nelle reali condizioni in cui questo si viene a trovare al momento della valutazione.

### **Lotto n° 1 : I prezzi di vendita nel libero mercato**

**Area per usi specialistici – Area impianto per il riciclaggio dei rifiuti urbani in località Falcigiano**



Dalla indagini di mercato svolte dall'esperto e dalla ricerca svolta dallo stesso presso le principali agenzie immobiliari del Comune di Sansepolcro è emerso che la quotazione media di mercato delle aree edificabili con destinazione produttiva site nel Comune di Sansepolcro si attesta in 60.00 €/mq di superficie fondiaria.

Nel caso in oggetto, trattandosi di un area per usi specialistici – Area impianto per il riciclaggio dei rifiuti urbani in località Falcigiano con interventi e attività previste negli appositi provvedimenti autorizzativi rilasciati ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.i. e alle condizioni di cui all'art. 60 della NTA del RU, detto quanto sopra lo scrivente valutatore ritiene di dovere assimilare l'area oggetto di valutazione ad un area produttiva ordinaria, tenendo però in considerazione l'uso specialistico previsto per la stessa, riducendo così la quotazione della superficie fabbricabile al 80% di quella indicata dal mercato per la superficie fabbricabile fondiaria, ovvero facendo riferimento alla quotazione media unitaria, ad un valore di  $€ 60.00 \times 0.80 = 48.00$  €/mq.

L'esperto ritiene di non dover valutare i moduli prefabbricati presenti nel lotto in quanto gli stessi sono di natura provvisoria con esclusivo uso cantieristico, semplicemente appoggiati a terra, non costituenti fabbricati in senso lato del termine, strumentali all'attività imprenditoriale presente nel lotto ed inoltre gli stessi presentano proprio per la loro natura provvisoria proprietà incerta.

**Pertanto il valore complessivo dei beni immobili pignorati di cui al Lotto n° 1 riportato all'ordinarietà si calcolerà nella seguente maniera:**

**Superficie del Lotto 1'155 mq**

**Valore della superficie fondiaria 48.00 €/mq**

**Valore complessivo Lotto n° 1 = 1'155 mq x 48.00 €/mq = € 55'440.00**

#### DETERMINAZIONI EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al "Valore Ordinario".

#### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Nella valutazione dei beni immobili pignorati di cui al Lotto n° 1, andrà messo in conto una determinata riduzione del valore di mercato "Ordinario", così quantificata dall'esperto:



# SANDRONI Gianni

## Geometra

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

### Deprezzamenti:

|                                                                                                                                                                                                                                                    | Totale   |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Catastale                                                                                                                                                                                         | €        | 800,00          |
| Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Edilizia                                                                                                                                                                                          | €        | 3'000,00        |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>€</b> | <b>3'800,00</b> |
| Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto<br>L'esperto vista la particolare natura e caratteristica dei beni di cui al lotto in oggetto<br>ritiene opportuno di non effettuare tale deprezzamento in quanto non dovuto. | €        | 0,00            |

### DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale – dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel “Lotto n° 1”- è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte – Detrazioni

In cifre:

$$55'440,00 + 0 - 3'800,00 = € 51'600,00$$

Il valore complessivo del “Lotto n° 1” corrisponderà ad un valore pari a € 51'600.00  
(Cinquantunomila seicento/00 Euro)

**VALORE TOTALE DEL LOTTO N° 1 = € 51'600,00**

### **Lotto n° 2: I prezzi di vendita nel libero mercato**

#### **(Residenziale)**

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Sansepolcro è emerso che i prezzi di vendita delle abitazioni civili nella zona ove sono ricompresi i beni immobili oggetto di valutazione variano fra € 900,00 e € 1'100,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale in condizioni normali.

In tutto il Comune di Sansepolcro e comuni limitrofi sono al momento presenti vari annunci di abitazioni civili in vendita ed il prezzo mediamente richiesto per le stesse in condizioni normali è pari a 1'000,00 €/mq di superficie commerciale.

### **Lotto n° 2: QUOTAZIONI OMI**

#### **(Residenziale)**



# SANDRONI Gianni

## Geometra

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

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2024 – Semestre 1, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per destinazione Abitazioni Civili, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I. medio è di € 975,00/Mq di superficie lorda.

Media ricavata da:

valore max = 1100,00 €/mq

valore min = € 850,00 €/mq

(periodo: anno 2024 – 1° semestre)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: SAN SEPOLCRO

Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLE FRAZIONI/ZONE DI CAMPAGNA/

Codice zona: R1

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 850                   | 1100 | L                | 3                              | 4,1 | L                |
| Box               | Normale            | 510                   | 750  | L                | 2,6                            | 3,8 | L                |
| Ville e Villini   | Normale            | 1150                  | 1400 | L                | 3,6                            | 4,3 | L                |

[Stampa](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

[Legenda](#)



### **Lotto n° 2: Stima del più probabile valore di mercato al Mq di superficie commerciale**

L'esperto ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati in:

**€ 1'000,00 al metro quadrato di superficie commerciale per Abitazioni Civili in condizioni normali**

### **Lotto n° 2: I prezzi di vendita nel libero mercato**

# SANDRONI Gianni

## Geometra

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

### “Aree Urbane funzionalmente adibite a resede”

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Sansepolcro è emerso che i prezzi di vendita delle “aree urbane funzionalmente adibite a resede” di Abitazioni Civili nella zona ove è ricompreso il lotto oggetto di valutazione variano fra € 8,00 e € 12,00 al metro quadrato.

### Lotto n° 2: Valori agricoli medi ANNO DI RIFERIMENTO 2023 – ANNO DI APPLICAZIONE 2024 dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo, fonte Agenzia delle Entrate per terreni adibiti a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi

Le Quotazioni dei valori agricoli medi (VAM 2024) dei terreni compresi nella regione Agraria n° 4 della provincia di Arezzo, emessi dall'Agenzia delle Entrate, che ricomprende appunto anche il territorio Comunale di Sansepolcro, indicano una valutazione media per:  
- terreni a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi risulta pari a 80.000,00 €/Ha.

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI  
COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI AREZZO  
Legge n. 10 del 28.01.77 art. 14 Anno di riferimento 2023  
Anno di applicazione 2024

| TIPO DI COLTURA                                           | REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO ESPRESSI IN EURO |                     |                          |                     |                                   |                                 |                        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                                                           | N. 1<br>Casentino                                         | N. 2<br>Alto Tevere | N. 3<br>Colline Valdarno | N. 4<br>Valtiberina | N. 5<br>Colline Valdichiana Ovest | N. 6<br>Colline Valdichiana Est | N. 7<br>Colline Arezzo |
| Seminativo nudo ordinario                                 | 6.000,00                                                  | 6.000,00            | 6.500,00                 | 6.000,00            | 6.000,00                          | 6.500,00                        | 6.500,00               |
| Seminativo nudo intensivo (1)                             | 16.000,00                                                 | 16.000,00           | 24.000,00                | 26.000,00           | 24.000,00                         | 25.000,00                       | 25.000,00              |
| Seminativo arborato ordinario                             | 6.000,00                                                  | 6.000,00            | 6.500,00                 | 6.000,00            | 6.000,00                          | 6.500,00                        | 6.500,00               |
| Seminativo arborato intensivo (1)                         | 16.000,00                                                 | 16.000,00           | 24.000,00                | 26.000,00           | 24.000,00                         | 25.000,00                       | 25.000,00              |
| Seminativo irriguo (2)                                    | 22.000,00                                                 | 19.000,00           | 26.000,00                | 31.000,00           | 26.000,00                         | 29.000,00                       | 27.000,00              |
| Culture ortive a pieno campo                              | 50.000,00                                                 | 50.000,00           | 50.000,00                | 50.000,00           | 50.000,00                         | 50.000,00                       | 50.000,00              |
| Culture in serra (3)                                      | 50.000,00                                                 | 50.000,00           | 50.000,00                | 50.000,00           | 50.000,00                         | 50.000,00                       | 50.000,00              |
| Vivaio (4)                                                | 45.000,00                                                 | 45.000,00           | 48.000,00                | 45.000,00           | 45.000,00                         | 48.000,00                       | 45.000,00              |
| Frutteto specializzato (5) (3)                            | 18.000,00                                                 | 13.000,00           | 22.000,00                | 16.000,00           | 40.000,00                         | 34.000,00                       | 40.000,00              |
| Oliveto promiscuo (6)                                     | 10.600,00                                                 | 8.900,00            | 17.000,00                | 10.600,00           | 15.200,00                         | 17.000,00                       | 15.200,00              |
| Oliveto specializzato                                     | 20.400,00                                                 | 16.800,00           | 30.000,00                | 16.800,00           | 27.600,00                         | 30.000,00                       | 27.600,00              |
| Oliveto specializzato IGP TOSCANO                         | 22.400,00                                                 | 22.400,00           | 33.000,00                | 22.400,00           | 30.400,00                         | 33.000,00                       | 30.400,00              |
| Vigneto (5)                                               | 21.600,00                                                 | 16.800,00           | 30.000,00                | 21.600,00           | 27.600,00                         | 30.000,00                       | 27.600,00              |
| Vigneto specializzato D.O.P., D.O.C., I.G.T. e I.G.P. (5) | 43.500,00                                                 | 43.500,00           | 50.800,00                | 43.500,00           | 47.000,00                         | 50.800,00                       | 47.000,00              |
| Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi  | 80.000,00                                                 | 80.000,00           | 80.000,00                | 80.000,00           | 80.000,00                         | 80.000,00                       | 80.000,00              |
| Castagno da frutto                                        | 5.000,00                                                  | 5.800,00            | 4.500,00                 | 5.500,00            | 4.000,00                          | 4.500,00                        | 4.500,00               |
| Pascolo                                                   | 2.600,00                                                  | 2.600,00            | 2.100,00                 | 2.100,00            | 2.100,00                          | 2.100,00                        | 2.100,00               |
| Prato pascolo artificiale                                 | 3.100,00                                                  | 3.100,00            | 3.100,00                 | 3.100,00            | 3.100,00                          | 3.100,00                        | 3.100,00               |
| Bosco alto fusto (7)                                      | 4.600,00                                                  | 4.400,00            | 4.400,00                 | 4.400,00            | 4.400,00                          | 4.400,00                        | 4.400,00               |
| Bosco ceduo e misto (7)                                   | 4.000,00                                                  | 4.000,00            | 4.000,00                 | 4.000,00            | 4.000,00                          | 4.000,00                        | 4.000,00               |
| Incolto produttivo o sterile (8)                          | 1.500,00                                                  | 1.500,00            | 1.500,00                 | 1.500,00            | 1.500,00                          | 1.500,00                        | 1.500,00               |

Note : (1) Trattasi di terreno classificato catastalmente dalla 1a alla 3a classe.  
(2) Quando risulta tale catastalmente oppure trattasi di seminativo nudo o arborato intensivo irrigato con impianti fissi o mobili.  
(3) Da valutare a parte gli impianti e attrezzature fisse.  
(4) Da valutare a parte il soprassuolo.  
(5) Trattasi di impianti di età media a partire dalla messa in dimora.  
(6) Quando l'arboratura ha una densità non inferiore a 80 piante per Ha e non superiore a 199 piante per Ha.  
(7) Aumentare o diminuire del 40% il valore per ettaro, in caso di bosco prossimo al taglio o appena tagliato.  
(8) Terreno non idoneo alla coltivazione che, senza intervento della mano dell'uomo, dia un prodotto valutabile anche minimo.  
Non sono classificati come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o destinazione temporanea diversa.

N.B.: Si precisa che i frutti pendenti non sono compresi nei valori agricoli medi e, pertanto, dovranno essere risarciti a parte.

# SANDRONI Gianni

## Geometra

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

### **Lotto n° 2: Stima del più probabile valore di mercato delle “Aree Urbane funzionalmente adibite a resede” degli immobili pignorati.**

L'esperto ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato delle “Aree Urbane funzionalmente adibite a resede” in:

**€ 10,00 al metro quadrato di superficie**

Valore di mercato Fabbricati e Resede:

|                                           | Stato di manutenzione |      | Superficie Commerciale |            | Valore €/mq |          | Totale |            |
|-------------------------------------------|-----------------------|------|------------------------|------------|-------------|----------|--------|------------|
| Superficie Commerciale Appartamento       | SCARSO                | 0.70 | mq                     | 144.00     | x           | 1'000,00 | €      | 100'800,00 |
| Superficie Commerciale Magazzini/Depositi | PESSIMO               | 0.50 | mq                     | 8.00       | x           | 1'000,00 | €      | 4'000,00   |
| Resede (*)                                | NORMALE               | 1    | mq                     | 944,00 (*) | x           | 10,00    | €      | 9'440,00   |
| Valore di mercato Totale                  |                       |      |                        |            |             |          | €      | 114'240,00 |

(\*) Superficie Particella 263, Foglio 73 del Comune di Sansepolcro (detratto ingombro in pianta dei magazzini/deposito).

Questo valore € 114'240.00 rappresenta il “Valore Ordinario” del bene immobile eseguito nella sua interezza.

### DETERMINAZIONI EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al “Valore Ordinario”.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Nella valutazione dei beni immobili pignorati di cui al Lotto n° 2, andrà messo in conto una determinata riduzione del valore di mercato “Ordinario”, in funzione del fatto che vi è una sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la “vendita coattiva” (nel quale rientrano invece i beni oggetto di pignoramento); considerando in quest'ultima “tipologia” anche l'assenza di garanzia per eventuali “vizi” dello stesso immobile oggetto di vendita. Ovviamente questa situazione rappresenta già di per sé stessa una determinata e significativa “condizione” di deprezzamento.

Complessivamente il deprezzamento viene quantificato dall'esperto considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare – in modo forfettario, sulla base dell'esperienza acquisita dall'esperto nel corso degli anni in materia.



# SANDRONI Gianni

## Geometra

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

L'esperto presuppone così un deprezzamento dei beni pignorati, pari al 15% di quello che può essere il suo "Ordinario" valore di mercato.

Deprezzamenti:

|                                                                                                                                    | Totale   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Catastale                                                                         | €        | 1'200,00         |
| Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Edilizia compreso spese di demolizione e smaltimento strutture precarie incongrue | €        | 12'000,00        |
| <b>Totale</b>                                                                                                                      | <b>€</b> | <b>13'200,00</b> |
| <b>Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto<br/>(114'240,00 – (13.200,00 + 9'440,00)) x 15%</b>        | <b>€</b> | <b>13'740,00</b> |

### DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale – dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel "Lotto n° 2" – è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte – Detrazioni

In cifre:

$$114'240,00 + 0 - (13'200,00 + 13'740,00) = € 87'300,00$$

Il valore complessivo del "Lotto n° 2" corrisponderà ad un valore – arrotondato per eccesso – pari a € 87'500,00 (Ottanta settemilacinquecento/00 Euro)

**VALORE TOTALE DEL LOTTO N° 2 = € 87'500,00**

### **Lotto n° 3: I prezzi di vendita nel libero mercato**

#### **(Residenziale)**

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Sansepolcro è emerso che i prezzi di vendita delle abitazioni civili nella zona ove sono ricompresi i beni immobili oggetto di valutazione variano fra € 900,00 e € 1'100,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale in condizioni normali.

In tutto il Comune di Sansepolcro e comuni limitrofi sono al momento presenti vari annunci di abitazioni civili in vendita ed il prezzo mediamente richiesto per le stesse in condizioni normali è pari a 1'000,00 €/mq di superficie commerciale.

### **Lotto n° 3: QUOTAZIONI OMI**

#### **(Residenziale)**



# SANDRONI Gianni

## Geometra

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

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2024 – Semestre 1, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per destinazione Abitazioni Civili, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I. medio è di € 975,00/Mq di superficie lorda.

Media ricavata da:

valore max = 1100,00 €/mq

valore min = € 850,00 €/mq

(periodo: anno 2024 – 1° semestre)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: SAN SEPOLCRO

Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLE FRAZIONI, ZONE DI CAMPAGNA, NENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 850                   | 1100 | L                | 3                              | 4,1 | L                |
| Box               | Normale            | 510                   | 750  | L                | 2,6                            | 3,8 | L                |
| Ville e Villini   | Normale            | 1150                  | 1400 | L                | 3,6                            | 4,3 | L                |

[Stampa](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

[Legenda](#)



### **Lotto n° 3: Stima del più probabile valore di mercato al Mq di superficie commerciale**

L'esperto ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati in:

**€ 1'000,00 al metro quadrato di superficie commerciale per Abitazioni Civili in condizioni normali**

# SANDRONI Gianni

## Geometra

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

### Valore di mercato Fabbricato:

|                                     | Stato di manutenzione |      | Superficie Commerciale |        | Valore €/mq |          | Totale |            |
|-------------------------------------|-----------------------|------|------------------------|--------|-------------|----------|--------|------------|
| Superficie Commerciale Appartamento | NORMALE               | 1.00 | mq                     | 126.00 | x           | 1'000,00 | €      | 126'000,00 |
| Valore di mercato Totale            |                       |      |                        |        |             |          | €      | 126'000,00 |

Questo valore € 126'000.00 rappresenta il “Valore Ordinario” del bene immobile eseguito nella sua interezza.

### DETERMINAZIONI EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al “Valore Ordinario”.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Nella valutazione dei beni immobili pignorati di cui al Lotto n° 3, andrà messo in conto una determinata riduzione del valore di mercato “Ordinario”, in funzione del fatto che vi è una sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la “vendita coattiva” (nel quale rientrano invece i beni oggetto di pignoramento); considerando in quest'ultima “tipologia” anche l'assenza di garanzia per eventuali “vizi” dello stesso immobile oggetto di vendita. Ovviamente questa situazione rappresenta già di per sé stessa una determinata e significativa “condizione” di deprezzamento.

Complessivamente il deprezzamento viene quantificato dall'esperto considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare – in modo forfettario, sulla base dell'esperienza acquisita dall'esperto nel corso degli anni in materia.

L'esperto presuppone così un deprezzamento dei beni pignorati, pari al 15% di quello che può essere il suo “Ordinario” valore di mercato.

### Deprezzamenti:

|                                                                                                               | Totale   |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Catastale                                                    | €        | 1'100,00         |
| Deprezzamento per l'ottenimento della Conformità Edilizia                                                     | €        | 4'000,00         |
| <b>Totale</b>                                                                                                 | <b>€</b> | <b>5'100,00</b>  |
| <b>Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto<br/>(126'000,00 – 5'100,00) x 15%</b> | <b>€</b> | <b>18'135,00</b> |



**DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE**

Il più probabile Valore Attuale – dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel “Lotto n° 3” – è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte – Detrazioni

In cifre:

$126'000.00 + 0 - ( 5'100.00 + 18'135.00 ) = € 102'765.00$

Il valore complessivo del “Lotto n° 3” corrisponderà ad un valore – arrotondato per eccesso – pari a € 103'000.00 (Cento tremila/00 Euro)

**VALORE TOTALE DEL LOTTO N° 3 = € 103'000.00**

**Lotto n° 4: I prezzi di vendita nel libero mercato****(Residenziale)**

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Sansepolcro è emerso che i prezzi di vendita delle abitazioni civili nella zona ove sono ricompresi i beni immobili oggetto di valutazione variano fra € 900,00 e € 1'100,00 al metro quadrato circa di superficie commerciale in condizioni normali.

In tutto il Comune di Sansepolcro e comuni limitrofi sono al momento presenti vari annunci di abitazioni civili in vendita ed il prezzo mediamente richiesto per le stesse in condizioni normali è pari a 1'000,00 €/mq di superficie commerciale.

**Lotto n° 4: QUOTAZIONI OMI****(Residenziale)**

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2024 – Semestre 1, fonte Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per destinazione Abitazioni Civili, nella zona ove è ricompreso l'immobile oggetto di valutazione, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I. medio è di € 975,00/Mq di superficie lorda.

Media ricavata da:

valore max = 1100,00 €/mq

valore min = € 850,00 €/mq

(periodo: anno 2024 – 1° semestre)



# SANDRONI Gianni

## Geometra

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: SAN SEPOLCRO

Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLE%20FRAZIONI,%20ZONE%20DI%20CAMPAGNA%

Codice zona: R1 NENTE%20TERRITORIO%20COMUNALE

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 850                   | 1100 | L                | 3                              | 4,1 | L                |
| Box               | Normale            | 510                   | 750  | L                | 2,6                            | 3,8 | L                |
| Ville e Villini   | Normale            | 1150                  | 1400 | L                | 3,6                            | 4,3 | L                |

[Stampa](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

[Legenda](#)



### **Lotto n° 4: Stima del più probabile valore di mercato al Mq di superficie commerciale**

L'esperto ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati in:

**€ 1'000,00 al metro quadrato di superficie commerciale per Abitazioni Civili in condizioni normali**

Valore di mercato Fabbricato:

|                                     | Stato di manutenzione |      | Superficie Commerciale |        | Valore €/mq |          | Totale |            |
|-------------------------------------|-----------------------|------|------------------------|--------|-------------|----------|--------|------------|
| Superficie Commerciale Appartamento | NORMALE               | 1.00 | mq                     | 146.00 | x           | 1'000,00 | €      | 146'000,00 |
| Valore di mercato Totale            |                       |      |                        |        |             |          | €      | 146'000,00 |

Questo valore € 146'000.00 rappresenta il "Valore Ordinario" del bene immobile esecutato nella sua interezza.

### DETERMINAZIONI EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al “Valore Ordinario”.

**DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI**

Nella valutazione dei beni immobili pignorati di cui al Lotto n° 4, andrà messo in conto una determinata riduzione del valore di mercato “Ordinario”, in funzione del fatto che vi è una sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la “vendita coattiva” (nel quale rientrano invece i beni oggetto di pignoramento); considerando in quest’ultima “tipologia” anche l’assenza di garanzia per eventuali “vizi” dello stesso immobile oggetto di vendita. Ovviamente questa situazione rappresenta già di per sé stessa una determinata e significativa “condizione” di deprezzamento.

Complessivamente il deprezzamento viene quantificato dall’esperto considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare – in modo forfettario, sulla base dell’esperienza acquisita dall’esperto nel corso degli anni in materia.

L’esperto presuppone così un deprezzamento dei beni pignorati, pari al 15% di quello che può essere il suo “Ordinario” valore di mercato.

Deprezzamenti:

|                                                                                                       | Totale   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Deprezzamento per l’ottenimento della Conformità Catastale                                            | €        | 1’100,00        |
| Deprezzamento per l’ottenimento della Conformità Edilizia                                             | €        | 5’000,00        |
| <b>Totale</b>                                                                                         | <b>€</b> | <b>6’100,00</b> |
| Deprezzamento per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto<br>(146’000,00 – 6’100,00) x 15% | €        | 20’985,00       |

**DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE**

Il più probabile Valore Attuale – dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel “Lotto n° 4” – è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte – Detrazioni

In cifre:

$146'000.00 + 0 - (6'100.00 + 20'985.00) = € 118'915.00$

Il valore complessivo del “Lotto n° 4” corrisponderà ad un valore – arrotondato per eccesso – pari a € 119’000.00 (Cento diciannovemila/00 Euro)

**VALORE TOTALE DEL LOTTO N° 4 = € 119'000.00**



**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 18**

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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

**In risposta al Quesito n. 18,** Tutti e quattro i lotti formati dall'esperto sono costituiti esclusivamente da beni immobili in parte di piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) ed in parte in comproprietà dello stesso con la propria moglie [REDACTED] (anche essa esecutata). Pertanto in riferimento a tutti i lotti formati dall'esperto, la presente domanda non ha alcun senso, in quanto non vi sono i presupposti espressi dal quesito stesso.

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

**In risposta al Quesito n. 19,** In riferimento a tutti e quattro i lotti costituiti dall'esperto il presente quesito non necessita di risposta, non avendone i necessari presupposti.

**IN RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI: In risposta al Quesito n. 20**

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

**In risposta al Quesito n. 20,**

L'esperto afferma che le varie unità immobiliari pignorate – incluse nei quattro lotti formati dal perito che sono oggetto di descrizione nella presente relazione tecnica/estimativa – non rientrano nella casistica prevista dalla suddetta domanda, eccezione fatta per la strutture precarie incongrue presenti nel "Lotto n° 2". Difatti le stesse per tutto quanto detto in risposta ai quesiti precedenti sono da considerare immobili abusivi e non sanabili.



# SANDRONI Gianni

**Geometra**

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

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI

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

---

Il valore del terreno ove sorgono dette strutture precarie incongrue è stato ricompreso nel valore del “Lotto n° 2” formato dall’esperto ( vedi risposta di cui al quesito n° 17 ).

Pieve al Toppo, lì 22 Gennaio 2025

L’esperto

Geom. Gianni SANDRONI



# SANDRONI Gianni

Geometra

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

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI

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

## ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- Allegato n° 1 – Certificato Ipotecario;
- Allegato n° 1 Bis - Certificato notarile sostitutivo del 11.04.2023 ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c redatto Notaio Dott. [REDACTED];
- Allegato n° 2 – Estratto prontuario cartaceo dei numeri di mappa MOD. 57 N.C.E.U. depositato presso Agenzia del territorio di Arezzo al riguardo della Particella 263, Foglio 73, Comune di Sansepolcro;
- Allegato n° 3 – Estratto di Mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
- Allegato n° 4 – Visura per soggetto [REDACTED];
- Allegato n° 4 Bis – Visura per soggetto [REDACTED];
- Allegato n° 5 – Pratiche Edilizie inerenti gli immobili eseguiti;
- Allegato n° 6 – Atto di compravendita, rogito Notaio [REDACTED] del 15.11.1975 Rep. 53959 Racc. 1731;
- Allegato n° 7 – Atto di divisione, rogito Notaio [REDACTED] del 31.12.1992 Rep. 20726 Racc. 2630;
- Allegato n° 8 – Atto di compravendita, rogito Notaio [REDACTED] del 15.11.1975 Rep. 53958 Racc. 1730;
- Allegato n° 9 – Atto di compravendita, rogito Notaio [REDACTED] del 03.05.1984 Rep. 35997 Racc. 4488;
- Allegato n° 10 – Schede Planimetriche di tipo catastale dei beni di cui al Lotto n° 1;
- Allegato n° 10 Bis – Schede Planimetriche di tipo catastale dei beni di cui al Lotto n° 2;
- Allegato n° 10 Ter – Schede Planimetriche di tipo catastale dei beni di cui al Lotto n° 3;
- Allegato n° 10 Quater – Schede Planimetriche di tipo catastale dei beni di cui al Lotto n° 4;
- Allegato n° 11 – Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n° 12 – Contratto di locazione inerente i beni immobili di cui al Lotto n° 1;
- Allegato n° 13 – Certificato di residenza storico degli eseguiti;
- Allegato n° 14 – Certificato stato di famiglia degli eseguiti;
- Allegato n° 15 – Certificato di residenza storico del figlio degli eseguiti;
- Allegato n° 16 – Certificato contestuale di residenza di stato di famiglia del figlio degli eseguiti;
- Allegato n° 17 – Certificato di residenza storico della figlia degli eseguiti;
- Allegato n° 18 – Certificato contestuale di residenza di stato di famiglia della figlia degli eseguiti;
- Allegato n° 19 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio inerente gli eseguiti;
- Allegato n° 20 – Atto di costituzione fondo patrimoniale rogito Notaio [REDACTED] del 31.12.1992 Rep. 20727 Racc. 2631;
- Allegato n° 21 – Atto di scioglimento fondo patrimoniale rogito Notaio [REDACTED] del 31.03.2010 Rep. 29708 Racc. 10218;
- Allegato n° 22 – A.P.E. inerente beni di cui al Lotto n° 1;
- Allegato n° 23 – A.P.E. inerente beni di cui al Lotto n° 2;
- Allegato n° 24 – Dichiarazione di conformità impianto elettrico inerente beni di cui al Lotto n° 3;
- Allegato n° 25 – A.P.E. inerente beni di cui al Lotto n° 3;
- Allegato n° 26 – Visura catastale per immobile Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 326;
- Allegato n° 27 – Dichiarazione di conformità impianto elettrico inerente beni di cui al Lotto n° 4;
- Allegato n° 28 – A.P.E. inerente beni di cui al Lotto n° 4;
- Allegato n° 29 – Visura catastale per immobile Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 325

Pieve al Toppo, lì 22 Gennaio 2025

L'esperto

Geom. Gianni SANDRONI

