

# ESECUZIONE IMMOBILIARE

---

n. 271 / 2017

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

## PERIZIA

Data: 11 agosto 2018

IL PERITO

---

Il sottoscritto Geometra Luca CONTEMORI, nato a Foiano della Chiana (AR) il 12 agosto 1973 e ivi residente in Via G. di Vittorio n. 4, codice fiscale CNTLCU73M12D649Z, con studio professionale in Comune di Foiano della Chiana, C.so Vittorio Emanuele, 111, a seguito d'incarico assegnato con udienza del 15 febbraio 2018 dal Giudice Dott. Fabrizio PIESCHI, finalizzato alla perizia beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], esaminati i documenti agli atti e verificatane la completezza, aggiornati gli stessi con successive ricerche presso l'Agenzia del Territorio, esperite le indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune territorialmente competente in ordine alla conformità attuale, svolto il sopralluogo congiunto con l'I.V.G. in data **10 luglio 2018** per accertare la consistenza, lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la rispondenza dell'immobile alla documentazione catastale, assunte le necessarie informazioni, è nella condizione di esporre quanto di seguito riportato, in virtù delle conoscenze del mercato immobiliare e delle specifiche competenze in materia.

#### **1. Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione**

Accessori rurali di vecchia edificazione con annesso resede e strada privata, ubicati in Comune di Mote San Savino, località La Salciaia n. 262, raggiungibili tramite la Provinciale n.55, con accesso a circa metri 100 dall'incrocio di quest'ultima con la Provinciale dell'Esse, che corre parallelamente al Torrente omonimo; la proprietà non presenta frammentazioni, è raggruppata in un'area circoscritta, collocata in aperta campagna su zona pianeggiante, come accennato sopra distante circa metri 290 dalla pubblica viabilità e collegata alla stessa tramite passo privato con sedime a terra, anch'esso ricompreso nel pignoramento.

Non compaiono in quest'ultimo parti a comune, assenti quindi porzioni condominiali.

#### **2. Diritti reali, provenienza e continuità trascrizioni**

Quanto incluso nel presente compendio è di esclusiva proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED] (AR) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in forza di atto di compravendita notaio De Stefano di Castiglion Fiorentino del 10 gennaio 2002, Rep. n. 41.037, registrato ad Arezzo il 17.01.2002 al Numero 221, Vol. 3 e ivi trascritto in pari data ai numeri 955 e 956 di Registro Generale e numeri 787 e 788 di Registro Particolare, per averne fatto acquisto in quota diversa da [REDACTED] e [REDACTED], per due distinti cespiti di

provenienza. Il primo, ovvero l'abitazione (esclusa dal pignoramento) e parte del resede con due annessi, agli stessi era devoluto per successione testamentaria (testamento pubblico con verbale notaio Licenziati del 18.05.1994, rep. n. 36207 contenente contestuale accettazione di eredità, trascritto il 03.06.1994 ai numeri 5242 e 5243 di Reg. particolare) di [REDACTED], deceduta il 20.03.1994 (denuncia n. 21 Vol. 668, trascritta il 02.10.1995 al n.9026 di Registro particolare). Quest'ultima ne era divenuta proprietaria con atti notaio Veltroni del 30.12.1956 (trascritto il 15.01.1957 ai numeri 1598/255) e del 19.04.1964 (trascritto il 28.04.1964 ai numeri 2164/2935).

Il secondo, composto da rimessa, parte del resede, tre annessi e pozzo, era ai suddetti [REDACTED] pervenuto per la quota di 1/4 ciascuno sempre dalla successione suddetta, mentre la restante quota di 2/4 in capo a [REDACTED] (in totale proprietario per 3/4) era lui derivata da successione legittima di [REDACTED] (padre) apertasi il 02.08.1989 (denuncia n.42 Vol. 597 trascritta in data 11.06.1990 ai numeri 8417/5940, a cui era chiamato assieme alla madre [REDACTED]).

Al suddetto Dell [REDACTED] Libero la quota di 2/3 era pervenuta da successione del padre [REDACTED], apertasi in data 02.02.1962 (denuncia n. 9 Vol. 337 trascritta il 30.08.1962 ai numeri 2014/4605) e la restante quota di 1/3 per averne fatto acquisto dalla sorella [REDACTED], alla stessa devoluta con la successione in parola, con atto Veltroni del 26.04.1964, trascritto il 12.05.1964 ai numeri 2166/3178.

E' quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Il debitore, come risulta dall'allegato estratto per riassunto rilasciato in data 01.08.2018, con atto notaio De Stefano del 04.01.2002 ha scelto il regime di separazione dei beni.

### **3. Descrizione**

#### **3.1. Struttura, articolazione, confini**

Compongono la consistenza pignorata i seguenti volumi, di cui alcuni in parte o totalmente crollati:

- 1) Magazzino, la volumetria più ampia di tutti gli altri, costituita da costruzione a unico piano terreno, di forma regolare sia in pianta, ad andamento rettangolare, che in elevazione con copertura in pendenza a doppia falda simmetrica e colmo centrale parallelo al lato lungo;

accessibile da due ampie aperture carrabili inserite nel prospetto Nord-Est, gode di sole tre finestre sul lato opposto, disposte in alto e prive di infisso. La struttura portante verticale è interamente in muratura di blocchi artificiali squadrati di tufo connessi a malta bastarda, formata dalle sole pareti perimetrali irrigidite da pilastrature inserite al loro interno, sormontate in testa da cordolo in cemento armato, sopra il quale appoggia la copertura a travi in c.a.p. del tipo "Varese", intervallati da tavellonato in laterizio e protetti da manto di copertura in tegole marsigliesi.

- 2) Fienile a pianta rettangolare eretto dietro al magazzino cui al punto precedente, verso Sud-Ovest e innalzato con le tipiche strutture povere riscontrabili nelle campagne della Valdichiana; la sua struttura verticale è composta da n.8 colonne in cemento armato prefabbricato su plinti isolati di fondazione, sopra le quali appoggia struttura metallica a capriate in profili tubolari saldati, collegate al loro estradosso da arcarecci a sostegno della copertura, in lastre ondulate di cemento amianto. Nel lato a Sud-Ovest i tre spazi tra le quattro colonne sono stati tamponati in maniera posticcia con muratura di blocchi in laterizio, fino a circa 2/3 dell'altezza di gronda.
- 3) Ex porcilaia/letamaia in stato conservativo di fatiscenza, parzialmente crollata e interamente avvolta da vegetazione spontanea cresciuta esternamente e internamente, a causa del suo degrado e stato di abbandono. Originariamente, nella sua completa consistenza, era costituita da corpo a unico piano terreno contenente la stalla e due piccoli "stabbi", con addossata letamaia sul lato Sud-Ovest; la struttura portante in muratura di mattoni di laterizio faccia a vista aveva copertura a capanna a più pendenze, composta da travetti in cemento armato/laterizio armato, sormontati da strato di tavellonato e manto di copertura in tegole marsigliesi.
- 4) Ex stalla articolata su unico livello terreno a pianta pressoché quadrata, ha struttura muraria di pietra irregolare solo per piccola porzione in mattoni di laterizio, sormontata da copertura a volte in travi precompressi dotati di tirante metallico orizzontale, tamponate con tavellonato in laterizio, a sostegno del manto di copertura in tegole marsigliesi; una porta sul lato Sud-Est consente l'accesso all'unico locale interno, dotato complessivamente di quattro finestre. La parete a Sud-Ovest presenta visivamente un'avvenuta riduzione in

passato della consistenza originaria, di maggiori dimensioni volumetriche, collegata strutturalmente.

- 5) Pozzo protetto da piccola struttura muraria anch'essa interamente coperta da vegetazione spontanea, che in passato veniva utilizzato per l'irrigazione e l'acqua potabile. La sua fattura è comune a quelle diffuse nel territorio con camiciatura a mattoni e scarsa profondità che generalmente varia da 6 a 8 metri; garantirà sicuramente una quantità minima di attingimento ma esclusivamente per uso irriguo e non potabile.
- 6) Stalla oggi interamente crollata, non si rileva sul posto niente forse sotto la folta vegetazione nata sul suo sedime sono sempre riscontrabili le fondazioni e lo stacco delle pareti.

Confini: pubblica viabilità, "Fosso Gargaiolo", proprietà debitrice, [REDACTED], [REDACTED], S.S.a..

### **3.2. Consistenza e finiture**

#### **3.2.1. Corpo 1: magazzino**

Le sue dimensioni esterne in pianta sono di metri 16,65 x 9,60, con altezza interna netta variabile da metri 4,25 in gronda fino a metri 5,40 nel colmo, precisando che come altezza utile si assume quella sotto tirante metallico, corrispondente a metri 4,20. Internamente, nell'angolo Est è stato ricavato un piccolo locale, ospitante il contatore e fungente da ripostiglio.

Esternamente manca l'intonaco, i canali di gronda e i discendenti; non esiste marciapiede.

Internamente le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, la pavimentazione è al grezzo del massetto cementizio, molto deteriorato. Le aperture carrabili sono accessoriate con una serranda e una basculante, entrambe metalliche; la seconda, ristretta in epoca successiva a quella costruttiva, mantiene un sopraluce protetto da vetratura ancorata a telaio in ferro.

Il grado di finitura è appena sufficiente, la copertura in alcuni punti manca del manto, l'intonaco interno si presenta localmente distaccato.

#### **3.2.2. Corpo 2: fienile**

Ha dimensioni planimetriche di metri 13,05 x 6,05, con altezza in gronda di metri 4,50. Manca la pavimentazione, in terra battuta, il suo stato conservativo è sufficiente, in più grava l'incombenza della copertura in cemento-amianto, priva di sistemi di raccolta delle acque

piovane. La struttura metallica che la sorregge è decaduta nello smalto, con presenza di ossidazione estesa.

#### **3.2.3. Corpo 3: ex porcilaia/letamaia**

Come sopra detto essendo parzialmente crollata non rappresenta più una costruzione utilizzabile ma solamente un valore intrinseco solo nella sua volumetria virtuale e nei materiali di recupero riutilizzabili. La pianta ha sagoma di due rettangoli accoppiati con ingombro pari a 4,60 x 4,70 e 1,95 x 4,70 metri.

#### **3.2.4. Corpo 4: ex stalla**

L'ingombro planimetrico è di metri 8,00 x 8,10, con altezza variabile da quella minima di metri 2,95, che corrisponde a quella utile sotto tirante, a quella massima nel colmo di metri 4,45.

Le minime finiture interne appaiono vetuste, vista anche la sua natura di stalla e la sua attuale funzione come ricovero per animali di bassa corte. Ancora presenti i divisori interni di altezza ridotta che costituivano le separazioni tra i vari stalletti e le mangiatoie. La pavimentazione è in mattonato di laterizio poggiante direttamente a terra.

L'apertura di accesso è chiusa con infisso a due ante alla mercantile, molto deteriorato; le finestre hanno telaio in ferro e vetratura singola.

Nella parete a Nord-Ovest è stata aperta una breccia nella muratura, in maniera grossolana, per consentire il libero transito degli animali.

Esternamente è presente un intonaco grezzo a cemento, mancante in varia parti.

Le condizioni manutentive sono precarie.

#### **3.2.5. Corpo 5: pozzo**

Niente da rilevare.

#### **3.2.6. Corpo 6: stalla**

Trattasi di volumetria non più presente.

### **3.3. Resede**

Il resede esclusivo incorpora l'edificato sopra descritto, con l'eccezione del pozzo e del sedime della stalla (corpi n. 5 e 6), i quali ricadono sulla porzione di terreno adiacente (sub. 4) non oggetto di pignoramento, occorrerà pertanto contestualmente all'assegnazione prevedere una servitù gravante sul subalterno 4 a favore dei suddetti annessi, onde consentire di accedervi.

L'estensione complessiva dell'area di pertinenza, avente forma non regolare e allungata secondo la direttrice da Nord-Ovest a Sud-Est, è di metri quadrati 3.650 (catastali), collegata dalla strada privata come descritta al punto seguente. Fisicamente i suoi limiti non sono materializzati da recinzioni ma, come ricorre in luoghi di aperta campagna come questo, i confini coincidono con filari e fossi di scolo, tranne che per il lato a Nord-Ovest (confine con la particella 361), dove non sono presenti elementi evidenti.

Si precisa come sul pozzo (corpo 5) permanga il diritto di attingimento a favore del fabbricato di abitazione, che si ribadisce è escluso dal pignoramento.

### **3.4. Strada privata di collegamento alla pubblica viabilità**

Come già detto tale porzione di terreno è formata da una striscia di larghezza irregolare e di lunghezza circa metri 290, per una superficie catastale di m<sup>2</sup> 1.485, che partendo dal compendio cui fanno parte gli immobili in esame, attesta alla pubblica viabilità. Confina sul lato a Nord-Est con il "Fosso Gargaiolo" e sul lato Sud-Ovest con terreno agricolo.

Su tutta la sua percorrenza occorrerà creare una servitù di passaggio a favore del fabbricato di abitazione con relativo resede (quindi gravante sulla proprietà trattata) non ricompresi nel pignoramento (p.lla 240, sub.4), , essendo altrimenti interclusi e non collegabili con pubbliche viabilità.

## **4. Impianti**

### **4.1. Note generali**

La valutazione della conformità degli impianti, non è di facile accertamento, data la loro articolazione e distribuzione, collocati in punti non sempre accessibili e poi perché in molti casi verificabile solo se condotta un'ispezione invasiva, coadiuvata da strumentazione; quindi tutti vengono supportati da un esame a vista.

Sono fatte ferme le prescrizioni vigenti al momento in cui gli stessi si presumono eseguiti o modificati/integrati, mancando un generale e cogente obbligo di adeguamento degli impianti preesistenti all'evoluzione normativa, come sottolineato dalla Nota del Min. Sviluppo Economico 26.03.2008, al punto f), se non per quanto attiene quelli elettrici che secondo il disposto della Legge n.46/90 (art. 7, comma 3) entrata in vigore il 13.03.1990 e dal suo regolamento di attuazione (DPR 06.12.1992, n.447 – art. 5, comma 8) entrato in vigore il 01.03.1992, gli

impianti preesistenti alla data del 13.03.1990 dovevano possedere dei requisiti minimi e imponeva di conformarli a tali disposizioni entro la data (più volte prorogata) del marzo 2008.

La linea aerea che corre nella proprietà dei cavi elettrici di alimentazione, si aggancia al magazzino (corpo 1) e prosegue fino al fabbricato abitativo.

L'unica costruzione dotata di impianto è il magazzino, le altre non hanno dotazioni, tranne il pozzo per la pompa di pescaggio, che però non è stata individuata.

#### **4.2. Corpo 1: magazzino**

La costruzione è esclusivamente dotata della fornitura elettrica (BT 220/380 Volt) interamente fuori traccia, con linee a vista e scarsamente fissate alle pareti e/o soffitti, aventi un grado di isolamento non idoneo per tale installazione; è riscontrabile la presenza di giunzioni arrangiate, prive del requisito minimo di sicurezza. Internamente l'impianto è costituito da alcune prese interbloccate fissate a parete e l'illuminazione è data da plafoniere a fluorescenza ancorate nelle catene metalliche orizzontali della copertura.

Il contatore è posizionato nel ripostiglio, accanto alla derivazione al differenziale e al magnetotermico, entrambi quadripolari; anche qui il grado di protezione è insufficiente sia perché impiegati cavi liberi con isolamento (N07V-K) non idoneo per essere a vista, sia perché manca un coperchio del quadretto ospitante un interruttore e le giunzioni sono posticce con sistemi non ammessi.

Sicuramente l'impianto ha subito modifiche successive da quello originale, per il quale vigeva la prima normativa generica di settore (dal 07.04.1968 - Legge n. 186/1968), che dettava solamente l'esecuzione alla regola d'arte, con l'utilizzazione di materiali conformi alle norme tecniche UNI e CEI. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità rilasciate dall'installatore.

L'impianto di terra in termini è presente, la sua efficacia come resistività e idoneità dei dispersori è da verificare.

#### **5. Risparmio energetico**

Tale aspetto esula dalle costruzioni presenti.

#### **6. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale**

I beni sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie (escluse ipoteche cancellate), da privilegi, eccetto le seguenti formalità:



- **Servitù di elettrodotto** a favore dell' [REDACTED] con sede in Roma, derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Mauro Franco di Foiano della Chiana in data 22.12.1977, rep. n. 1.567, registrata ad Arezzo il 04.01.1978 al num. 381, trascritta il 06.01.1978 al num. 180 di Registro particolare.

- **Convenzione** a favore del Comune di Monte San Savino contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto notaio Licenziati di Monte San Savino del 16.04.1981, rep. 8.066, registrato ad Arezzo il 17.04.1981 al num. 1106, Vol. 50 e ivi trascritto il 23.12.2002 al num. 3971 di Registro particolare.

- **Ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 26.11.2010 al num. 3.791 di Registro particolare, per la complessiva somma di euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, a favore della "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in Chiusi (SI), per il diritto di proprietà quota di 1/1 contro [REDACTED], quest'ultima quale terzo datore d'ipoteca, sugli immobili in Monte San Savino, località Salciaia, distinti al Catasto Fabbricati foglio 96, particella 240, subalterni 6, 8, 5 e 7; Catasto Terreni foglio 96, particelle 360, 43, 45 e 363.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 07.09.2017 al numero 13.791 di Registro generale e numero 9.593 di Registro particolare, derivante da atto dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Arezzo del 08/08/2017, repertorio n. 3594/2017, a favore della "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" con sede in Chiusi (SI), Codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà quota di 1/1 contro [REDACTED] sugli immobili in Monte San Savino, località Salciaia, censiti al Catasto Fabbricati foglio 96, particella 240, subalterni 6, 8, 5 e 7; Catasto Terreni foglio 96, particelle 360, 43, 45 e 363.

Ispezione effettuata in data 03.08.2018 non ha evidenziato la presenza di ulteriori trascrizioni/iscrizioni successive al pignoramento.

## **7. Vincoli e oneri opponibili**

L'acquisto dell'immobile non è avvenuto ai sensi delle norme sull'edilizia economica e popolare.

Non sono stati riscontrati limiti all'alienazione dello stesso. Rimane come opponibile la servitù suddetta a favore [REDACTED]

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano diritti demaniali di superficie e servitù pubbliche o usi civici, nonché censi, livelli, affrancati o meno.

Assenti risultano anche domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico di varia natura, così come altri pesi o limitazioni.

## **8. Formalità non opponibili**

Le formalità incidenti sui beni trattati e descritte al punto 6 (ipoteca volontaria e pignoramento), rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da tali gravami riportati nei pubblici registri. Attualmente la quantificazione dell'ammontare occorrente per tale operazione, sulla base dei parametri che l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare valuta definitivamente nel momento in cui la richiesta di liberazione viene presentata, si può stimare come segue:

- La cancellazione dell'*ipoteca volontaria* sconta l'imposta di € 35,00;
- L'affrancazione del *pignoramento* comporta l'assoggettamento alla somma di € 200,00 (imposte fisse) + € 59,00 (bolli) + € 35,00 (tassa ipotecaria).

I Costi complessivi di cancellazione pertanto ammontano:

|                    |                    |             |               |
|--------------------|--------------------|-------------|---------------|
| Ipoteca volontaria | n. 1 x euro 35,00  | euro        | 35,00         |
| Pignoramento       | 200,00+59,00+35,00 | euro        | 294,00        |
| <u>Sommano</u>     |                    | <b>euro</b> | <b>329,00</b> |

La Convenzione, stipulata per l'attuazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale, è decaduta conservando validità ventennale, con decorrenza dal rilascio dell'atto autorizzativo cui si riferisce (17.11.1981).

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

## **9. Identificazione catastale**

### **9.1. Identificazione catastale nella provenienza**

Nell'atto di compravendita del 10.01.2002 il debitore acquistò, tra maggiore consistenza, i beni in oggetto, i quali avevano la seguente identificazione:

- a) NCEU Foglio 96, particella 240 con graffata particella 365, categoria A/3, classe 2, vani 8, Rendita catastale euro 387,55 (*comprendente fabbricato abitativo e parte del resede esclusi dal pignoramento, oltre magazzino (corpo 1), fienile (corpo 2) e porzione del resede*);
- b) NCT Foglio 96, particella 127, prato, classe 2, centiare 5, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito agrario 0,01;
- c) NCT Foglio 96, particella 45, prato, classe 2, centiare 5, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito agrario 0,01;
- d) NCT Foglio 96, particella 360, seminativo arborato, classe 1, centiare 5, Reddito Dominicale euro 4,74, Reddito agrario 2,71;
- e) NCEU Foglio 96, particella 128, categoria C/6, classe 2, m<sup>2</sup> 89, Rendita catastale euro 197,65;
- f) NCT Foglio 96, particella 43, prato, classe 2, are 1.80, Reddito Dominicale euro 0,17, Reddito agrario 0,10;
- g) NCT Foglio 96, particella 362, seminativo arborato, classe 1, are 13.70, Reddito Dominicale euro 12,38, Reddito agrario 7,08;
- h) NCT Foglio 96, particella 363, seminativo arborato, classe 1, are 7.75, Reddito Dominicale euro 7,00, Reddito agrario 4,00.

## 9.2. Identificazione nel pignoramento

Nel pignoramento del 07.09.2017 i beni sono così rappresentati:

- a) *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 96, particella 240, **subalterno 6**, natura C6*  
– stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, *consistenza 100 metri quadrati, indirizzo Loc. Salciaia, n. civico ---;*
- b) *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 96, particella 240, **subalterno 8**, natura C2*  
– magazzini e locali di deposito, *consistenza 5 metri quadrati, indirizzo Loc. Salciaia, n. civico ---;*
- c) *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 96, particella 240, **subalterno 5**, natura C2*  
– magazzini e locali di deposito, *consistenza 212 metri quadrati, indirizzo Loc. Salciaia, n. civico ---;*

- d) Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 96, particella 240, **subalterno 7**, natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 metri quadrati, indirizzo Loc. Salciaia, n. civico ---;
- e) Catasto TERRENI, foglio 96, particella 360, subalterno --, natura T - terreno, consistenza 5 are 25 centiare, indirizzo Loc. Salciaia;
- f) Catasto TERRENI, foglio 96, particella 43, subalterno --, natura T - terreno, consistenza 1 are 80 centiare, indirizzo Loc. Salciaia;
- g) Catasto TERRENI, foglio 96, particella 45, subalterno --, natura T - terreno, consistenza 5 centiare, indirizzo Loc. Salciaia;
- h) Catasto TERRENI, foglio 96, particella 363, subalterno --, natura T - terreno, consistenza 7 are 75 centiare, indirizzo Loc. Salciaia.

### **9.3. Identificazione all'attualità**

L'attuale identificazione e consistenza dei beni è rimasta tale, per chiarezza espositiva si riportano di seguito i dati completi:

#### **CATASTO FABBRICATI**

- a) Foglio 96, particella **240, subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 100 m<sup>2</sup>, superficie catastala totale 163 m<sup>2</sup>, rendita euro 222,08 (comprende i corpi 3 e 4 oltre la prima parte del resede);
- b) Foglio 96, particella **240, subalterno 8**, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 m<sup>2</sup>, superficie catastala totale 15 m<sup>2</sup>, rendita euro 14,20 (comprende i corpi 5 e 6);
- c) Foglio 96, particella **240, subalterno 5**, categoria C/2, classe 2, consistenza 212 m<sup>2</sup>, superficie catastala totale 394 m<sup>2</sup>, rendita euro 602,19 (comprende i corpi 1 (per porzione) e 2 oltre la seconda parte del resede);
- d) Foglio 96, particella **240, subalterno 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m<sup>2</sup>, superficie catastala totale 7 m<sup>2</sup>, rendita euro 22,21 (comprende la rimanente porzione del corpo 1).

#### **CATASTO TERRENI**

- e) Foglio 96, particella **360**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 00.05.25, reddito dominicale euro 4,74, reddito agrario euro 2,71;

- f) Foglio 96, particella **43**, qualità prato, classe 2, superficie ha 00.01.80, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,10;
- g) Foglio 96, particella **45**, qualità prato, classe 2, superficie ha 00.00.05, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01;
- h) Foglio 96, particella **363**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 00.07.75, reddito dominicale euro 7,00, reddito agrario euro 4,00.

### **9.3. Storia catastale provenienza – pignoramento/attualità**

Il Tipo Mappale/Frazionamento con protocollo 2010/AR0108158 del 23/06/2010 ha determinato la **soppressione** delle particelle **127** (superficie ha 00.00.05), **128** (superficie ha 00.23.50, ente urbano generato con Tipo Mappale n. 225937.1/2001 del 19.12.2001, prot. n. 225937), **362** (superficie ha 00.13.70), **365** (superficie ha 00.20.62) e la loro fusione con la particella **240** (ente urbano originato con Tabella di Variazione n. 225942.1/2001 del 19.12.2001, prot. n.225942), la quale è passata da ha 00.07.03 a ha 00.64.90.

La Denuncia di Variazione protocollo n. AR0110113 del 28.06.2010 ha soppresso le unità immobiliari cui al foglio 96, particella 240 con graffata particella 365 (categoria A/3, piano T-1, vani 8), foglio 96, particella 128 (categoria C/6, piano T, m<sup>2</sup> 89), che hanno originato le unità immobiliari cui al foglio 96, particella 240, subalterni 5, 6, 7 e 8.

### **9.4. Conformità stato di fatto con le planimetrie in atti**

Le planimetrie delle varie unità immobiliari giacenti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, per quanto sia possibile effettuare un confronto per quei corpi parzialmente crollati e impossibile per quello non più presente, risultano corrispondenti allo stato di fatto con la sola eccezione che la mappa (cartografia) evidenzia addossato nel lato Nord-Est del magazzino (corpo 1) una protuberanza non presente né sul luogo, né sulla relativa scheda planimetrica. Occorre pertanto procedere al solo aggiornamento cartografico da effettuare con un Tipo Mappale in deroga alla Circolare n. 2/88.

## **10. Destinazione urbanistica**

L'attuale destinazione d'uso dei fabbricati (strumentali all'attività agricola) sono compatibili con quelle consentite dal vigente Regolamento Urbanistico per tale area; tuttavia lo stesso ne prevede un indirizzo teso alla valorizzazione superando l'attuale stato di degrado edilizio e

urbanistico, attraverso l'assegnazione di sottozona ER 0 soggetta a piano di recupero per l'intero comparto indicato in cartografia con apposita retinatura colorata. Le Norme di attuazione ne rimandano la disciplina al relativo piano attuativo a iniziativa privata (o pubblica) da approvare. Il debitore già in data 31.01.2005 al protocollo n. 2000 presentò un piano di recupero, adottato con Delibera C.C. n. 21 del 29.06.2006 e approvato successivamente, ove si prevedeva la redistribuzione volumetrica mediante la demolizione di tutti i volumi eccetto il fabbricato principale e la costruzione di due edifici ospitanti complessivamente 5 unità abitative. Intervento che sarebbe riproponibile dato il permanere delle condizioni urbanistiche che lo supportavano.

## **11. Conformità edilizia – meccanismi di sanatoria**

### **11.1. Titoli autorizzativi**

Dietro istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di Monte San Savino, l'Ufficio Edilizia e Urbanistica ha messo a disposizione i titoli autorizzativi sotto riportati:

- Nulla Osta n. 618 del 15.09.1979, notificato in data 17.09.1969, rilasciato dietro richiesta del 03.09.1969, prot. n. 6828 presentata da [REDACTED] per la costruzione di un fienile;
- Concessione Edilizia n. 382/1792 del 17.11.1981, riferita alla pratica edilizia n. 2502/1980 rilasciata a [REDACTED], per la costruzione di rimessa macchine e fieno, capannone agricolo, subordinando il rilascio della stessa all'avvenuta stipula di convenzione per l'attuazione di quanto previsto nel Programma di miglioramento agricolo ambientale, come da estremi riportati al punto 6);
- Concessione Edilizia a Sanatoria n. C01/0379/0 del 20.12.2001, pratica edilizia n. 01/11305/0, rilasciata per "modifiche varie fabbricato di abitazione ed annessi", la quale subordinava anche l'esecuzione di opere di adeguamento, così come indicato negli elaborati grafici in essa contenuti.

Riassumendo, il magazzino (corpi n.1) è stato autorizzato con Nulla Osta n. 618/1979, poi sanato per difformità con la C.E. n. 379/2001; la costruzione del fienile (corpo 2) è avvenuta con Concessione Edilizia n. 382/1792 del 1981, poi regolarizzata con la suddetta C.E. in sanatoria; la ex stalla (corpo 4) ha consistenza originaria ante 1942 ed è stata ristrutturata ed ampliata con la C.E. n. 382/1792 del 1981 in difformità dalla stessa, per poi regolarizzare dette

opere con la richiamata C.E. in sanatoria; gli altri annessi (corpi 3, 5 e 6) sono stati edificati in data antecedente il 1942.

## **11.2 Difformità rilevate**

### **11.2.1 Corpo 1: magazzino**

Non è più presente una vasca sul lato frontale, a livello del terreno contornata da muretti di poco sporgenti dalla quota di campagna e una delle due aperture carrabili sul prospetto Nord-Est, quella più vicino al fabbricato abitativo, è stata ristretta.

### **11.2.2 Corpo 2: fienile**

Conforme allo stato autorizzato

### **11.2.3 Corpo 3: ex stalla/letamaia**

Conforme allo stato autorizzato, per quanto è possibile riscontrare dalla consistenza rimasta in piedi.

### **11.2.4 Corpo 4: fienile**

Conforme allo stato autorizzato

### **11.2.5 Corpo 5: pozzo**

Conforme allo stato autorizzato, per quanto è stato possibile rilevare

### **11.2.6 Corpo 6: ex stalla**

Volumetria non più presente perché caduta dato lo stato conservativo.

## **11.3. Meccanismo di sanatoria**

La difformità dell'apertura di dimensione differenti riportata al punto 11.2.1. segue la regolarizzazione mediante l'accertamento di conformità cui all'art. 209 della L.R. n. 65/2014, con il conseguente rilascio dell'Attestazione di conformità in Sanatoria, comportante il pagamento di una somma a titolo di oblazione nella misura minima di euro 1.000,00, corredando la richiesta da inoltrare degli elaborati grafici di rito, a firma di un tecnico abilitato.

## **12. Stato dell'immobile**

Attualmente l'unità poderale è occupata e condotta dalla famiglia del debitore, il quale utilizza le costruzioni rimaste agibili.

## **13. Stima**

### **13.1. Criterio adottato**

#### **13.1.1. Immobili/volumetrie e relativo resede**

Il criterio adottato per pervenire al valore degli immobili nella loro condizione attuale è quello dell'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione, perché destinati ad essere demoliti e ricostruiti con altro impiego, sussistendo tutte le condizioni riconducibili a tale aspetto, che inequivocabilmente risolve nel miglior modo logico e obbiettivo il quesito di stima posto. I tre requisiti fondamentali, base per la scelta del valore di trasformazione, sono che lo stesso è tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.

#### **13.1.2. Terreni agricoli a strada**

Il criterio di stima da cui partire è il valore di mercato, riferito concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro tra la domanda e l'offerta in regime di libera concorrenza, sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Tale principio asserisce che, per una data destinazione e un dato criterio di stima, il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima.

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

- A) dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);
- B) della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

#### **13.1.3. Considerazioni comuni**

Ai fini della valutazione andrebbe tenuto debitamente conto delle circostanze proprie della stima, alla quale fanno capo le ragioni e le finalità per cui viene richiesta. Nel caso specifico la vendita avverrà comunque e i potenziali acquirenti agiranno consapevolmente. Si dovrebbe parlare di un valore "diverso", calmierato e avente natura appetibile per un potenziale acquirente in regime di vendita coattiva. Nel caso specifico, non si procede all'abbattimento percentuale legato alla mancata garanzia per vizi, basandosi la stima su un aspetto di mercato riferito a una trasformazione futura, a breve o medio termine ma comunque sempre da realizzare.



## **13.2.** Procedimento di stima

### **13.2.1.** Immobili e volumetrie con resede esclusivo

Il valore di trasformazione si determina per differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto dopo la trasformazione e le spese sostenute per la sua trasformazione stessa, costi riferiti alla persona economica dell'imprenditore puro, decurtando una percentuale che tiene conto di possibili incertezze e variazione nel breve periodo avvenire di prezzi e forniture; il valore ricercato corrisponde a quello così determinato a cui vengono applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni, riferite alla condizione attuale degli immobili.

#### **13.2.1.1.** Valore di mercato degli immobili trasformati

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando quanto ottenibile dalla potenziale trasformazione con immobili simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato, seguendo i principi esposti al punto 13.1.2..

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, che sarà corretto con gli eventuali *comodi* e *scomodi* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima. Rientrano in questa categoria caratteristiche sia intrinseche che estrinseche le quali determinino un incremento o una diminuzione del valore ordinario di mercato, proprio per la presenza nel di tali peculiarità, non valutabili separatamente, questa la sostanziale differenza dalle aggiunte e detrazioni, che invece possono essere quantificate direttamente.

Il valore individuato comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune, laddove presente.

Si ipotizza una consistenza ottenibile post intervento come quella oggetto di piano di recupero approvato, così da avere un confronto certo e realizzabile.

#### **13.2.1.1.1.** Superfici e valori ordinari

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

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

Le *superfici secondarie* comprendono le *annesse* relative ai portici, balconi, terrazzi e le *collegate* relative ai vani accessori (non abitabili).

Le *superfici esterne* includono il cortile e/o l'area esterna esclusiva, se presente.

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

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

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

### **Fabbricato A**

Progettualmente il fabbricato A è composto da tre unità immobiliari residenziali, le cui superfici sono sotto indicate

#### **Unità A1**

| Livello       | Principali   |             | Collegate   |              | Annesse     |             | Esterne      |
|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|               | ----         | ----        | Loc. tecn.  | Autorimessa  | balcone     | -----       |              |
| Terra         | 78,00        | -,--        | 5,50        | 26,00        | -,--        | -,--        | 70,00        |
| Primo         | -,--         | -,--        | -,--        | -,--         | -,--        | -,--        |              |
| <b>Totale</b> | <b>78,00</b> | <b>-,--</b> | <b>5,50</b> | <b>26,00</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>70,00</b> |

#### **Unità A2**

| Livello | Principali | Collegate | Annesse | Esterne |
|---------|------------|-----------|---------|---------|
|---------|------------|-----------|---------|---------|

|               | ----          | ----        | Loc. tecn.  | Autorimessa  | balcone     | -----       |              |
|---------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Terra         | 58,60         | -,--        | -,--        | 25,60        | -,--        | -,--        | 70,00        |
| Primo         | 54,30         | -,--        | -,--        | -,--         | -,--        | -,--        |              |
| <b>Totale</b> | <b>112,90</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>25,60</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>70,00</b> |

### Unità A3

| Livello       | Principali   |             | Collegate   |              | Annesse     |             | Esterne      |
|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|               | ----         | ----        | Loc. tecn.  | Autorimessa  | balcone     | -----       |              |
| Terra         | -,--         | -,--        | -,--        | 26,00        | -,--        | -,--        | 70,00        |
| Primo         | 80,00        | -,--        | -,--        | -,--         | 4,00-       | -,--        |              |
| <b>Totale</b> | <b>80,00</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>26,00</b> | <b>4,00</b> | <b>-,--</b> | <b>70,00</b> |

### Riepilogo fabbricato A (A1+A2+A3)

|               | Principali    |             | Collegate   |              | Annesse     |             | Esterne       |
|---------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
|               | ----          | ----        | Loc. tecn.  | Autorimessa  | balcone     | -----       |               |
| <b>Totale</b> | <b>270,90</b> | <b>-,--</b> | <b>5,50</b> | <b>77,60</b> | <b>4,00</b> | <b>-,--</b> | <b>210,00</b> |

I coefficienti correttivi determinati sono i seguenti:

|                                                  |        |       |
|--------------------------------------------------|--------|-------|
| Superficie principale                            | coeff. | 1,000 |
| Superficie secondaria collegata (locale tecnico) | coeff. | 0,500 |
| Superficie secondaria collegata (autorimessa)    | coeff. | 0,600 |
| Superficie secondaria annessa (balcone)          | coeff. | 0,150 |
| Superficie esterne                               | coeff. | 0,030 |

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

$$m^2 270,90 \times 1,000 + m^2 5,50 \times 0,500 + m^2 77,60 \times 0,600 + m^2 210,00 \times 0,030 = m^2 327,110$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di

**1.320,00 euro/ m<sup>2</sup>**, quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$m^2 327,110 \times \text{euro/ m}^2 1.320,00 = \text{euro } 431.785,20 \text{ arrotondato a } \text{euro } 432.000,00$$

### Fabbricato B

Progettualmente il fabbricato B è composto da tre unità immobiliari residenziali, le cui superfici sono sotto indicate

### Unità B1

| Livello       | Principali   |             | Collegate   |              | Annesse     |             | Esterne      |
|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|               | ----         | ----        | Loc. tecn.  | Autorimessa  | balcone     | -----       |              |
| Terra         | 48,68        | -,--        | -,--        | 26,62        | -,--        | -,--        | 70,00        |
| Primo         | 43,97        | -,--        | -,--        | -,--         | -,--        | -,--        |              |
| <b>Totale</b> | <b>92,65</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>26,62</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>70,00</b> |

### Unità B2

| Livello       | Principali    |             | Collegate   |              | Annesse     |             | Esterne      |
|---------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|               | ----          | ----        | Loc. tecn.  | Autorimessa  | balcone     | -----       |              |
| Terra         | 62,54         | -,--        | -,--        | 30,07        | -,--        | -,--        | 70,00        |
| Primo         | 38,51         | -,--        | -,--        | -,--         | -,--        | -,--        |              |
| <b>Totale</b> | <b>101,05</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>30,07</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>70,00</b> |

### Riepilogo fabbricato B (B1+B2)

|               | Principali    |             | Collegate   |              | Annesse     |             | Esterne       |
|---------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
|               | ----          | ----        | Loc. tecn.  | Autorimessa  | balcone     | -----       |               |
| <b>Totale</b> | <b>193,70</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>56,69</b> | <b>-,--</b> | <b>-,--</b> | <b>140,00</b> |

I coefficienti correttivi determinati sono i seguenti:

Superficie principale coeff. 1,000

Superficie secondaria collegata (autorimessa) coeff. 0,600

Superficie esterne coeff. 0,030

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

$$m^2 193,70 \times 1,000 + m^2 56,69 \times 0,600 + m^2 140,00 \times 0,030 = m^2 231,914$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di

**1.320,00 euro/ m²**, quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$m^2 231,914 \times \text{euro/ m}^2 1.320,00 = \text{euro } 306.126,48 \text{ arrotondato a } \text{euro } 306.000,00$$

#### **13.2.1.1.2.** Determinazione comodi e scomodi

Non sono includibili nessuno dei due aspetti. La servitù a favore dell'ENEL riferita al palo con trasformatore presente all'interno della proprietà di per sé non andrà a inficiare sulla libertà di utilizzo del lotto; un eventuale spostamento qualora l'attuale posizione entrasse in conflitto con l'edificio, sarà concertato con e pianificato con il Gestore.

#### **13.2.1.1.3.** Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dei beni trasformati scaturisce come segue:

Valore di mercato = Valore normale + comodi – scomodi =

$(432.000,00 + 306.000,00) + 0,00 - 0,00 = \text{euro } 738.000,00$

#### **13.2.1.2.** Costi di trasformazione

Le spese da sostenere da parte di un imprenditore puro sono raggruppabili nelle seguenti voci:

- *Spese tecniche di progettazione, direzione lavori e delle varie prestazioni connesse.*

Sono quantificabili complessivamente a circa euro 5.000,00 ad alloggio, quindi in numeri:

n. (3+2) alloggi x 5.000,00 euro/alloggio = **euro 25.000,00**

- *Costo delle opere edili e di finitura.*

Le caratteristiche standard progettuali, non prevedendo particolari gradi di finiture e impiantistici, portando ad applicare un costo di edificazione determinato per via sintetico-comparativa pari a 880,00 euro/m<sup>2</sup>, da moltiplicare per la superficie lorda dei corpi A e B:

$880,00 \text{ euro/m}^2 \times (231,914 + 327,110) = \text{euro } 497.531,36$

- *Spese di urbanizzazione del comparto.*

Sono qui ricomprese le opere necessarie alla realizzazione delle fognature, approvvigionamento idrico, linee utenze (energia, telefono, combustibile), sistemazione spazi scoperti a parcheggio e a verde, che rimarranno condominiali agli alloggi. Non dovendo creare alterazioni morfologiche del lotto, opere di contenimento e regimazione significative si stima forfettariamente una spesa di **euro 31.000,00**.

- *Spese di demolizione.*

Rimangono a carico dell'imprenditore che effettuerà l'intervento e sono abbattute dal ricavo ottenibile dalla vendita dei materiali di recupero. Andranno eseguite con mezzi meccanici per poi procedere alla cernita manualmente e separare anche il residuo da smaltire. Operatività a parte

è rivolta alla copertura in lastre di cemento amianto del fienile (corpo 2), che dovrà essere condotta da Ditta specializzata, chiamata ad assolvere ai vari adempimenti legislativi cogenti in materia. Smontaggio, smaltimento e relative pratiche autorizzative (USL) hanno un'incidenza di 10 euro/ m<sup>2</sup>. I vari importi previsti ammontano:

|                                                                       |             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| a) Demolizione fabbricati                                             | euro        | 3.000,00        |
| b) Bonifica copertura fienile 10 euro/m <sup>2</sup> x (13,70 x 6,90) | euro        | 945,30          |
| c) Recupero materiali (mattoni, pietrame)                             | euro        | - 1.000,00      |
| <b>Sommano</b>                                                        | <b>euro</b> | <b>2.945,30</b> |

- *Incidenza oneri di urbanizzazione e costo costruzione.*

Preso come base il volume urbanistico di metri cubi 800,00 per il corpo A e 1.390,00 per il corpo B, nonché la superficie netta di tutti gli alloggi di m<sup>2</sup> 445, applicandovi l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (5,44 euro/m<sup>3</sup>), secondaria (16,40 euro/m<sup>3</sup>) e costo di costruzione (costo base euro/m<sup>2</sup> 247,20, percentuale 6%) si ottiene:

$$[(800,00+1.390,00) \times (5,44 + 16,40)] + (445,00 \times 247,20 \times 6\%) = \text{euro } 54.429,84$$

**Gli importi determinati portano a un costo di trasformazione di:**

$$\text{euro } 25.000,00 + 497.531,36 + 31.000,00 + 2.945,30 + 54.429,84 = \text{euro } 610.906,50$$

#### **13.2.1.3. Valore di trasformazione**

Come specificato il valore in oggetto è dato dalla differenza tra il valore di mercato dei beni a trasformazione avvenuta e i costi per attuarla, entrambi importi sopra determinati, decurtati di una percentuale prudenziale legata all'incertezza e imprevisti nei conteggi previsionali applicati, ritenuta congrua nel 3%; in numeri:

$$\text{Valore trasformazione} = (V_t - K) \times 0,97 = (738.000,00 - 610.906,50) \times 0,97 = \text{euro } 123.280,70$$

#### **13.2.1.4. Aggiunte e detrazione**

Vengono qui messe in conto gli eventuali vantaggi e svantaggi riferibili alla situazione in cui attualmente si trovano gli immobili, riconducibili ad aspetti quantificabili monetariamente.

##### **13.2.1.4.1. Aggiunte**

Nessuna.

##### **13.2.1.4.2. Detrazioni**

**1)** Regularizzazione difformità rilevata ed elencate al punto 11.2.1, mediante accertamento di conformità teso al rilascio dell'Attestazione di conformità in sanatoria:

- Sanzione amministrativa =       euro    1.000,00
- Diritti di segreteria =           euro       80,00

Prima detrazione       **Sommano   euro   1.080,00**

**2)** Onorari tecnici e rimborso spese, oltre Cassa Previdenza e IVA per redazione pratica edilizia cui al punto 1):

Seconda detrazione                               **euro       640,50**

Complessivamente la somma di dette detrazioni ammonta a euro 1.080,00 + 640,50 = **euro 1.720,50.**

#### **13.2.1.5.** Valore ricercato

Il valore di stima è dato dalla differenza algebrica degli importi cui ai punti 13.2.3 e 13.2.4, cos' formulata:

Valore ricercato = **euro 123.280,70 - euro 1.720,50 = euro 121.560,20**

Il pignoramento corrisponde alla piena proprietà, quindi al valore sopra determinato.

#### **13.2.2.** Terreni agricoli a strada

##### **13.2.2.1.** Determinazione valore normale di mercato

Il valore assunto comparativamente in condizioni ordinarie, viene distinto in funzione della natura tali terreni esaminati, della loro estensione, dell'utilizzo permanente a strada privata che ne inibisce qualsiasi diverso utilizzo, incluso quello agricolo.

Si addivene alla formulazione di un prezzo ordinario ritenuto equo in **euro/ha 8.000,00**

La superficie nominale del terreno è data dalle seguenti particelle:

|                          |           |                 |
|--------------------------|-----------|-----------------|
| p.lla 43                 | ha        | 00.01.80        |
| p.lla 45                 | ha        | 00.00.05        |
| p.lla 360                | ha        | 00.05.25        |
| p.lla 363                | ha        | 00.07.75        |
| <u>totale superficie</u> | <u>ha</u> | <u>00.14.85</u> |

Quindi il valore ricercato è dato dal seguente prodotto:

ha 0,1485 x euro/ha 8.000,00 = **euro 1.188,00**

#### **13.2.2.2. Determinazione aggiunte**

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

#### **13.2.2.3. Determinazione detrazioni**

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

#### **13.2.2.4. Valore di mercato**

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

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte – detrazioni:

**euro 1.188,00 + 0,00 – 0,00 = euro 1.188,00**

Il pignoramento incide sull'intera proprietà.

#### **13.4. Valore complessivo del lotto**

Il valore complessivo del lotto è dato dalla somma dei valori individuati, riportati ai punti 13.2.1.5 e 13.2.2.4:

**euro 121.560,20 + euro 1.188,00 = euro 122.748,20**, arrotondato per eccesso a **euro 122.000,00**, in lettere **euro centoventidue mila / 00**.

#### **13.5. Divisibilità beni pignorati**

L'aspetto economico preso in esame per la stima, ritenuto valido per quanto sopra esposto, è realizzabile se i beni pignorati conservano la loro unitarietà, che solo presa nella sua interezza consente di rendere possibile, permanendo le attuali normative urbanistiche, l'intervento di ristrutturazione già oggetto di piano di recupero. Pertanto si esprime, ai fini del raggiungimento di un valore più congruo possibile, il giudizio di indivisibilità.

### **14. RIEPILOGO**

Quota di piena proprietà su magazzino ed ex annessi agricoli con incluso resede pertinenziale e terreno a strada di accesso, in Comune di Monte San Savino, località Salciaia, 662, il tutto confinante con pubblica viabilità, "Fosso Gargaiolo", proprietà debitrice, [REDACTED], [REDACTED], s.s.a..

Alcuni dei suddetti corpi versano in condizione statiche pessime e uno di essi non è più riscontrabile sul posto. Permangono le condizioni per poter portare avanti un Piano di Recupero a iniziativa privata proposto in precedenza sull'area.

L'intera consistenza è rappresentata al foglio 96 del suddetto Comune, come segue:



## CATASTO FABBRICATI

- a) Foglio 96, particella **240, subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 100 m<sup>2</sup>, superficie catastala totale 163 m<sup>2</sup>, rendita euro 222,08 (comprende i corpi 3 e 4 oltre la prima parte del resede);
- b) Foglio 96, particella **240, subalterno 8**, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 m<sup>2</sup>, superficie catastala totale 15 m<sup>2</sup>, rendita euro 14,20 (comprende i corpi 5 e 6);
- c) Foglio 96, particella **240, subalterno 5**, categoria C/2, classe 2, consistenza 212 m<sup>2</sup>, superficie catastala totale 394 m<sup>2</sup>, rendita euro 602,19 (comprende i corpi 1 (per porzione) e 2 oltre la seconda parte del resede);
- d) Foglio 96, particella **240, subalterno 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m<sup>2</sup>, superficie catastala totale 7 m<sup>2</sup>, rendita euro 22,21 (comprende la rimanente porzione del corpo 1).

## CATASTO TERRENI

- e) Foglio 96, particella **360**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 00.05.25, reddito dominicale euro 4,74, reddito agrario euro 2,71;
- f) Foglio 96, particella **43**, qualità prato, classe 2, superficie ha 00.01.80, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,10;
- g) Foglio 96, particella **45**, qualità prato, classe 2, superficie ha 00.00.05, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01;
- h) Foglio 96, particella **363**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 00.07.75, reddito dominicale euro 7,00, reddito agrario euro 4,00.

**Valore di stima euro 122.000,00 (centoventidue milavirgolazerozero).**

Il Perito

**Geometra Luca CONTEMORI**

## ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO A Catastale
- ALLEGATO B Planimetrie progetto autorizzato.
- ALLEGATO C Titolo provenienza al debitore.
- ALLEGATO D Sintesi descrittiva lotto.
- ALLEGATO E Relazione fotografica.
- ALLEGATO F Estratto atto di matrimonio, modulo dati esecutato.
- ALLEGATO G Perizia anonima.
- ALLEGATO I Certificato di destinazione urbanistica.

Il Perito

**Geom. Luca CONTEMORI**