

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 64/2022 R.G.E.

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

Dott.ssa [REDACTED]

Creditore procedente:

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Legale: Avv. [REDACTED]

CF: [REDACTED]

(PEC): [REDACTED]

Tel. /fax. [REDACTED]

Legale: Avv. [REDACTED]

CF: [REDACTED]

(PEC): [REDACTED]

Tel. /fax. [REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

Codice fiscale 0 [REDACTED]

Legale Rappresentante Pro Tempore: [REDACTED]

Avv. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

(PEC): [REDACTED]

Via [REDACTED]

Tel/fax: [REDACTED]

Debitori:

SIG.RA [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

SIG.RA [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

PERIZIA del 04/02/2023

il C.T.U. nominato ESPERTO: DOTT. ARCH. SARA TANGANELLI



NOMINA DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Sara Tanganelli** iscritto al n. 1486 dell'Albo del Tribunale di Arezzo, con studio in Arezzo Via E. Montale, 16 Cell. 338.1865369, indirizzo e-Mail (PEC): **sara.tanganelli@archiworldpec.it**, ha prestato il proprio giuramento di nomina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (da qui in avanti Esperto), in data 07 Ottobre 2022.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in n. 2 (due) Lotti, come di seguito elencato:

Lotto 1 - Abitazione, [REDACTED]).

NCEU [REDACTED].

Lotto 2 - Terreno, [REDACTED]

NCEU [REDACTED].

IMPORTANTE:

IL GIORNO 15 Novembre 2022 è stato effettuato da parte del CTU il primo sopralluogo esterno sulle unità immobiliari oggetto di perizia e il giorno 20 Gennaio 2023 è stato eseguito il sopralluogo interno all'abitazione.



LOTTO 1

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 1

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

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

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

In risposta al Quesito 1, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa, ravvisando la presenza del **Certificato Catastale Storico** e il **Certificato Ipotecario Ventennale** il luogo della mancante **Relazione Notarile**.

- 1) All'interno della documentazione catastale e più precisamente nella visura catastale dell'abitazione, si ravvisa l'errore nella numerazione del civico. Nel documento catastale l'abitazione è ubicata in [redacted] invece del corretto n° civico [redacted].
Prima della variazione toponomastica del 2015 l'abitazione aveva indirizzo [redacted], [redacted]. L'errore del numero civico pertanto è dovuto al refuso della numerazione nella variazione di indirizzo.

Immagine di un estratto dal catasto fabbricati. Il titolo è "Immagine di un estratto dal catasto fabbricati" e "Causali".

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2022

Dati identificativi: Comune di [redacted]
Sez. Urb. [redacted]

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di [redacted]
Foglio [redacted]

Classamento:
Rendita: Euro 218,00
Zona censuaria 2,
Categoria A/4ⁿⁱ, Classe 4, Consistenza 4,5 vani
Sez. Urb. [redacted]

Indirizzo: LOCALITA' [redacted]

Dati di superficie: Totale: 104 m² Totale escluse aree scoperte: 101 m²

Non essendo stata accatastata la tettoia esterna all'abitazione che nel condono edilizio (ancora da definire) è dichiarata ante 1962, la consistenza catastale risulta errata e minore di quella reale. Occorre pertanto la presentazione di una nuova rappresentazione geometrica del fabbricato compreso la pertinenza e accessori.

La correzione catastale si compone di due fasi o elaborati:

La prima fase consiste nella presentazione del nuovo elaborato planimetrico contenente tutti i subalterni di nuovo accatastamento previo rilievo metrico non solo del fabbricato ma anche del resede.

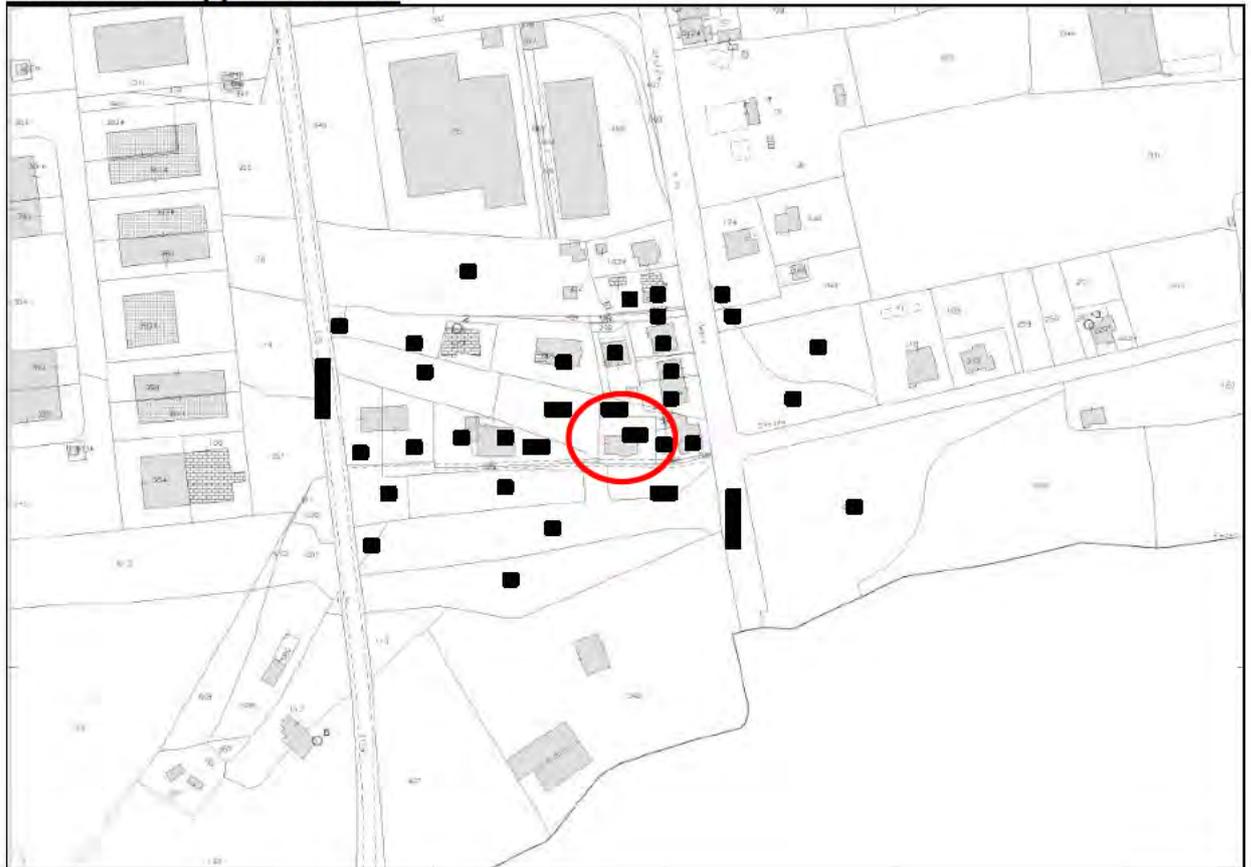
La seconda fase consiste nella presentazione della nuova planimetrie catastale composta da quattro subalterni separati oltre al resede a comune a tutti e tre. I subalterni consisteranno nella rappresentazione del piano di abitazione, del piano cantina e della tettoia esterna e di tutta l'estensione del resede.

In tale occasione sarà possibile correggere il numero civico.

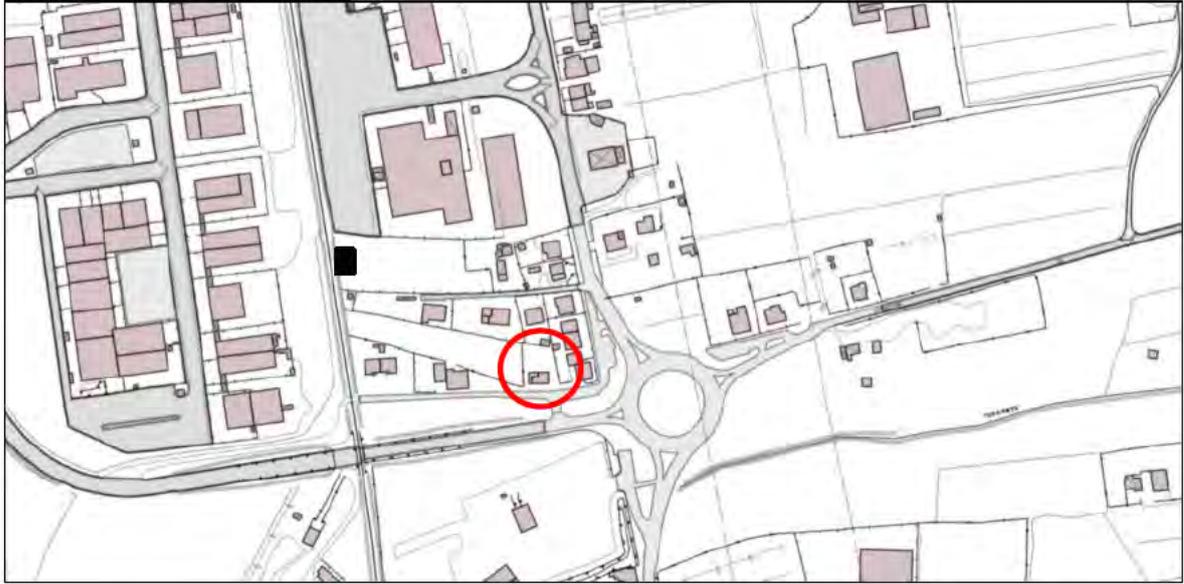
In merito a tale aspetto vedasi risposta al quesito n° 9.

- 2) La pratica edilizia di Condonò edilizio in sanatoria ██████████ è in attesa di definizione.
- 3) La mappa catastale dell'area circostante il lotto 1 non è aggiornata in quanto recentemente è stata realizzata una modifica sulla viabilità con la realizzazione di una rotatoria sulla strada provinciale e ampliamento della sede stradale comunale limitrofa all'abitazione.

Estratto di mappa catastale:



*
*
*
*
*
*

Carta tecnica Comunale:**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 2**

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

Lotto 1: Documentazione catastale

Il **Lotto 1** è composto da un'abitazione isolata, tipo villino, circondata da resede a verde su tutti e 4 i lati ed è composta dal piano abitativo al livello rialzato, piano a cantina al livello seminterrato, soffitta non praticabile a livello superiore.

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 1**) inerente l'intera documentazione catastale composta da:

- n° 2 Mappa catastale;
- n° 1 Planimetrie catastali;
- n° 4 Visure storiche aggiornate.

La villetta [redacted]
è identificata al NCEU del comune di [redacted]

Derivante da:

- Variazione toponomastica Pratica [redacted] del [redacted] ([redacted]).
- Variazione toponomastica Pratica [redacted] del [redacted] ([redacted]).
- Variazione Toponomastica del [redacted] Pratica [redacted] ([redacted]);
- Variazione d'ufficio di rettifica zona censuaria del [redacted] ([redacted]);
- Variazione quadro tariffario del [redacted];
- Impianto meccanografico del [redacted] - Partita [redacted];
- presentazione di planimetria del [redacted] prot. [redacted];

l'appartamento ha una rendita catastale di € 218.00

Altri dati catastali:

- Categoria: A/4
- Classe: 4
- Consistenza: 4.5 vani
- Superficie catastale: 104 mq

- Superficie totale escluso aree scoperte 101 mq.
- Piano T-1S
- Proprietà intestata per 3/4 a [REDACTED] e 1/4 [REDACTED].

Il resede della villetta – Ente Urbano ([REDACTED])
è identificato al NCEU al Foglio [REDACTED].
Il resede ha la consistenza superficiale di 500 mq.

Derivante da:

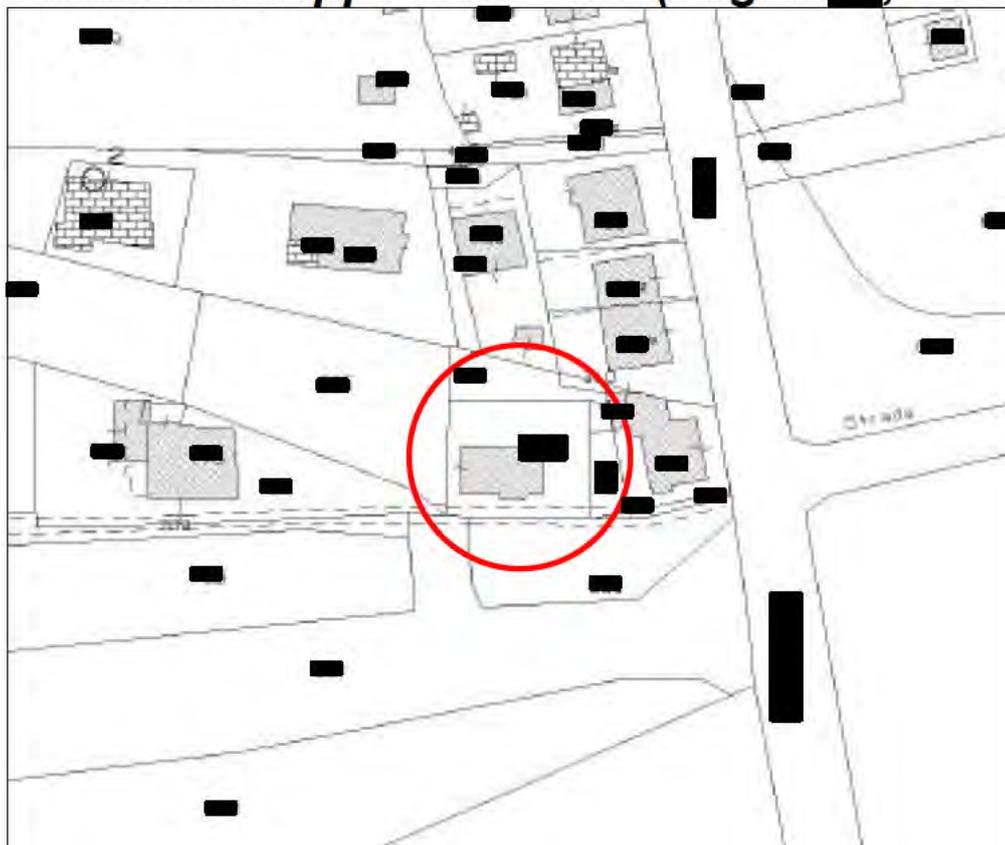
- Tipo Mappale del [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED] presentato il [REDACTED] (n. [REDACTED]). Annotazione di immobile: comprende il fg. [REDACTED]
- variazione identificativi per allineamento mappe del [REDACTED] pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED]);
- impianto meccanografico del [REDACTED] partita [REDACTED];

La ex part. [REDACTED] è stata soppressa e unita alla Part [REDACTED] con Variazione in soppressione del [REDACTED] Pratica [REDACTED] Tipo Mappale [REDACTED].

La ex particella [REDACTED] deriva dal frazionamento della ex part. [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED];
-precedentemente frazionata con Pratica n° [REDACTED] e precedentemente con Pratica n° [REDACTED] del [REDACTED] (Partita [REDACTED]).

Proprietà ugualmente intestata come per la villetta per 3/4 a [REDACTED] e 1/4 [REDACTED].

Lotto 1: Estratto di Mappa Catastale (Foglio [REDACTED], Part. [REDACTED])



Lotto 1: Planimetria Catastale (Foglio 72, Part. 175)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. D. CATASTO EDILIZIO URBANO - D.M. 5. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] Via [redacted] (interno)
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

scheda mod. 2 n. 220076 CC

strada vicinale

prop. ditta sopra intestata

strada vicinale

prop. ditta sopra intestata

P. t. z.

1° p. semint.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal geom. [redacted]
(Titol. susc. e resp. del foglio)

Inscritto all'Albo di Geometri
della Provincia di [redacted]

DATA [redacted]
Firma: [redacted]

DATA [redacted]
PROT. N. [redacted]

A [redacted]

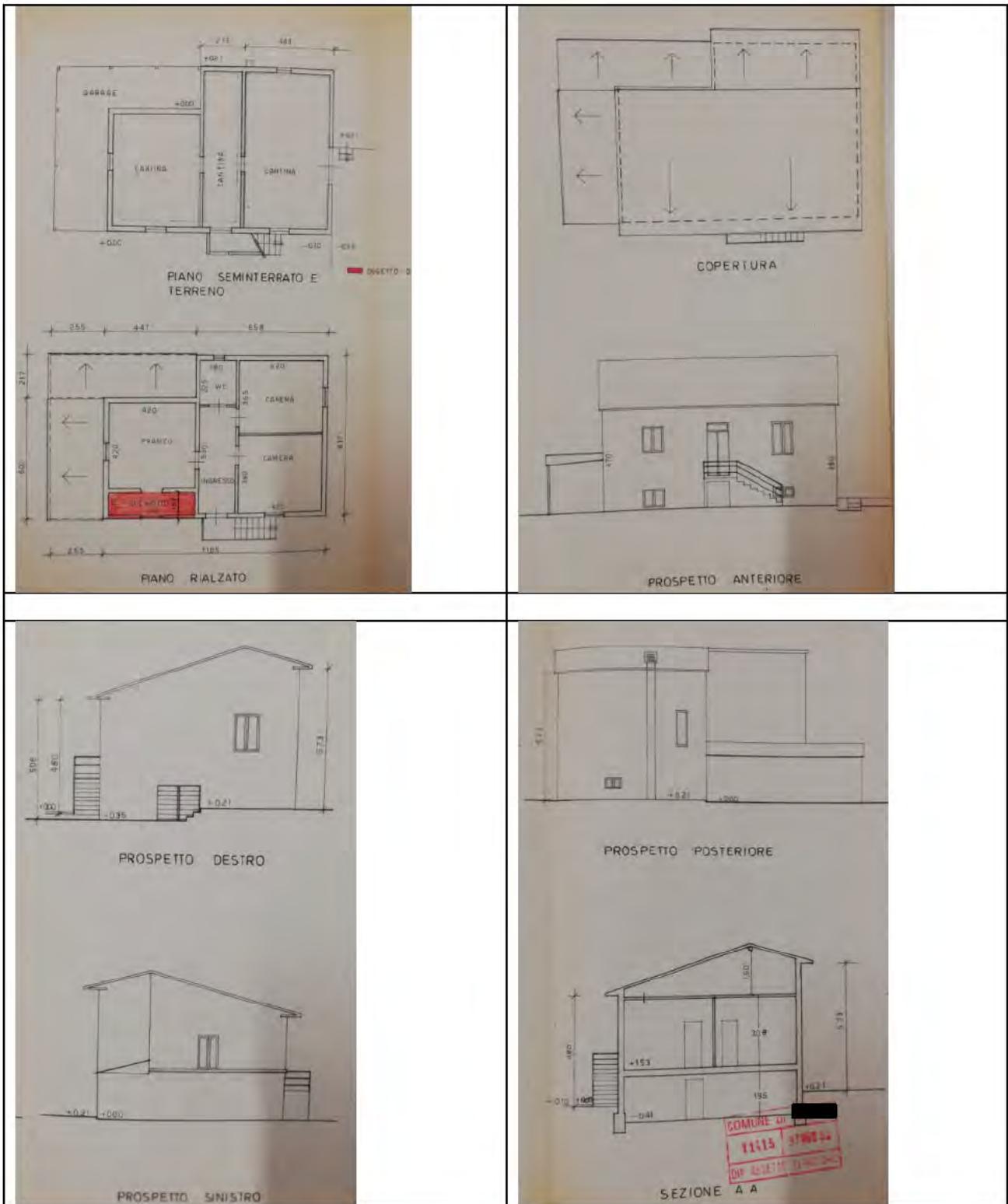
*

Lotto 1: Planimetria ultimo progetto approvato

Per quanto riguarda l'abitazione, l'ultimo progetto ufficialmente approvato risale alla Pratica Edilizia di Licenza Edilizia [redacted] autorizzata il [redacted] per la costruzione di un fabbricato residenziale isolato a due piani (ALLEGATO 2)

Segue:

- Autorizzazione di Agibilità N° [redacted] del [redacted] (dove si dichiara la presenza di un solo piano abitativo) (ALLEGATO 2).
- Condono Edilizio [redacted] del [redacted] (non ancora definito) (ALLEGATO 3).



La planimetria dell'ultimo progetto approvato con Licenza Edilizia [REDACTED] NON corrisponde alla consistenza attuale mentre la planimetria corrispondente più verosimilmente allo stato attuale è contenuta nella pratica di Condono Edilizio [REDACTED] ancora in stato di definizione.



Lotto 1: Titoli di provenienza

Il **Lotto 1** è pervenuto ai debitori eseguiti per la parte di 3/4 a [REDACTED] e 1/4 a [REDACTED] in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] ([REDACTED])	Trascritto in [REDACTED] al n° [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2	[REDACTED]
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED] NOTAIO [REDACTED] Rep. [REDACTED]	Trascritto in [REDACTED] al n° [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2	[REDACTED]
ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO [REDACTED] Rep. [REDACTED]	Registrato in [REDACTED] N° [REDACTED] Vol 800	[REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2	[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

- COMPRAVENDITA** del [REDACTED] (ALLEGATO 4) trattasi dell'atto di acquisto del **Lotto 1** (Foglio [REDACTED], part. [REDACTED] resede e Part. [REDACTED] abitazione), a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in comunione legale dei beni.

Atto di compravendita: data [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED], Fascicolo [REDACTED] Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al n° [REDACTED].

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del [REDACTED] (ALLEGATO 5) in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED]

Atto Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], Fascicolo [REDACTED]; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al n° Part. [REDACTED]/Gen. [REDACTED].

- CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE** (in morte di [REDACTED]) (ALLEGATO 6).

registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al n° [REDACTED] e Trascritta il [REDACTED] al Particolare [REDACTED] e generale [REDACTED].

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 3

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

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che sul Lotto 1 grava quanto segue (vedasi Elenco formalità riportato all' ALLEGATO 7)

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sul bene

DESCRIZIONE		Particolar e	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	IPOTECA GIUDIZIALE DEL REP.		TRIBUNALE DI		
TRASCRIZIONE	ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL REP.		TRIBUNALE DI		

DESCRIZIONE:

4. **ISCRIZIONE CONTRO** del , trattasi di:

Atto del Tribunale di Repertorio n. ; - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di in data al Reg. Gen. e Part.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo richiesto da
Per 50.000,00€ a fronte di ingiunzione di pagamento per importo di 29.024,21€, tasso interesse annuo 13.38%.

Soggetto a favore:
Soggetto contro: e .

Immobili a garanzia: Tutti i Lotti della presente Perizia e altre proprietà.

5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del , trattasi di:

Atto giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Repertorio n. ; - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di in data al Reg. Gen. e Part.

Atto Esecutivo Del Tribunale Di A Seguito Di Verbale Di Pignoramento Immobili.

Soggetto a favore:
Soggetto contro: e .

Tale formalità è riferita solo ai due Lotti descritti nella presente perizia e non a tutta la massa di unità immobiliari di cui all'iscrizione precedente del .

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 4

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

In risposta al Quesito 4, il sottoscritto c.t.u. durante il sopralluogo ha accertato che trattandosi di villetta indipendente ed essendo dotata di servizi tecnologici (energia elettrica, acqua potabile, gas metano e fossa biologica) autonomi, dichiara che non sono presenti oneri di tipo condominiale salvo servitù o accordi di vicinato non trascritti o non trasmessi anche verbalmente al sottoscritto c.t.u.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 5

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

In risposta al Quesito 5, il sottoscritto c.t.u. durante il sopralluogo ha accertato che sopra la copertura e con un ancoraggio vistoso nella facciata Est della villetta vi passa una linea elettrica apparentemente di bassa tensione. Tale linea è passante da un edificio all'altro. Tale linea non è riscontrabile nelle mappe né del Comune di [REDACTED] né della regione Toscana.



Lotto 1: In risposta al Quesito n. 6

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

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

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

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

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

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

In risposta al Quesito 6, le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

I costi per le **Annotazioni di cancellazione**, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di [REDACTED].

A titolo informativo ed orientativo:

I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono:

6. Tassa ipotecaria pari a € 35,00.
7. Bollo pari a € 59,00.
8. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte).

N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di € 262,00.

Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al notaio, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni da effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali.

Per le difformità urbanistico/catastali si rimanda al quesito 9 e al quesito 11.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 7

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

Lotto 1: Descrizione del Lotto 1

Il **Lotto 1** consiste in un fabbricato costruito con Licenza Edilizia [REDACTED] del [REDACTED] posto ai margini dell'attuale aggregato urbano denominato ad oggi "[REDACTED]" al civico n. [REDACTED].

Il fabbricato consiste in una villetta indipendente con accesso dalla strada comunale nei pressi della strada Provinciale [REDACTED].



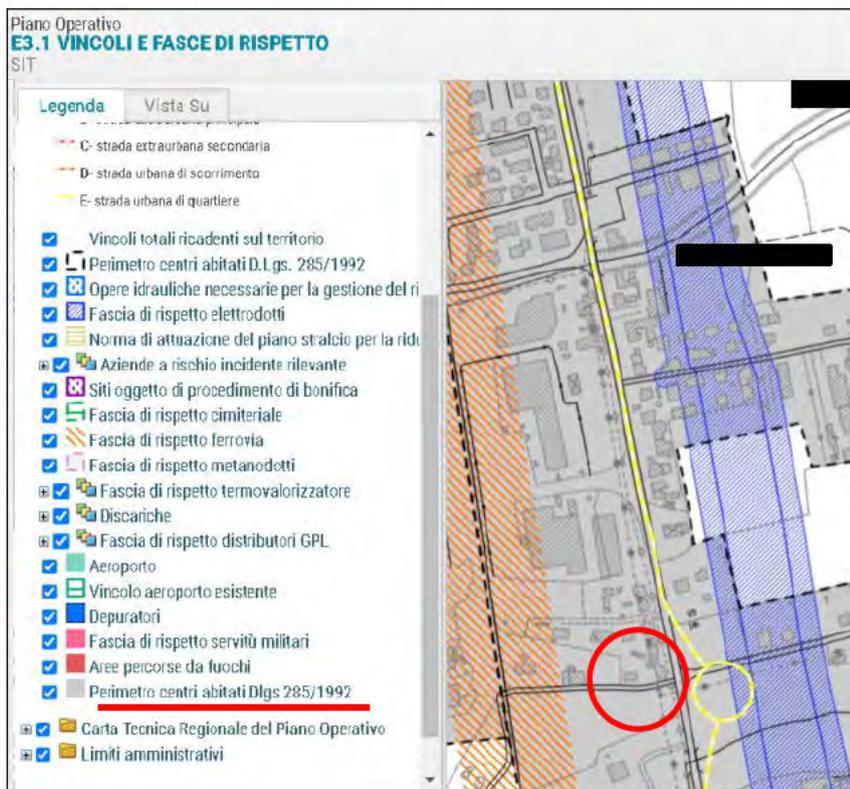
Lotto 1: Ubicazione



Nei pressi dell'abitazione, sulla strada pubblica, ci sono parcheggio di libera sosta. Per effetto della rotonda vicina, la zona è ben illuminata anche nelle ore notturne.



Nel Piano Operativo di [REDACTED] Il lotto 1 ricade all'interno della zona Edificata Residenziale o nel perimetro del centro abitato Dlgs 285/1992.



Definizione del lotto catastale



Mappa Regione Toscana: Catasto e Urbanizzazione + foto aerea anno 2019

Lotto 1: Descrizione del fabbricato

Il **Lotto 1** consiste in una villetta composta dal piano primo di abitazione e dal piano seminterrato adibito a cantina. Di fianco all'abitazione è presente un volume realizzato con pareti e copertura in lastre di lamiera ondulata denominato "autorimessa" all'interno del condono Edilizio [REDACTED] ancora in fase di rilascio. Il locale sottotetto non gode di diretto e libero accesso per la manutenzione a parte due finestrelle strette sui fronti est ed ovest e una piccola botola di accesso presente nel soffitto del bagno e sopra una vasca da bagno.



Vista di accesso



Lotto 1: Descrizione degli accessi (pedonale e carraio)

Il lotto non presenta alcuna recinzione sulla parte frontale prospiciente la strada pubblica mentre è recintato nel perimetro di confine con i privati.

L'accesso, sia pedonale che carrabile, al resede avviene liberamente dalla strada pubblica e il resede si presenta pianeggiante e dotato di alberi ombreggianti. E' possibile effettuare la sosta di autoveicoli all'interno del resede.

**strada pubblica**

Accesso all'abitazione Piano Primo



Accesso alla cantina Piano Seminterrato

Lotto 1: Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva del **Lotto 1** è caratterizzata da prospetti esterni con rivestimento con cappotto esterno di alcuni centimetri rivestito di rasatura semplice verniciato di bianco con balza a terra di colore grigio perimetrale a tutto il fabbricato con intonaco ruvido. Il fabbricato è dotato di una copertura a due falde in tegole di laterizio. Il locale ad uso autorimessa è realizzato con struttura precaria in legno e metallo e tamponato con pannelli di lamiera grecata.



La struttura portante del fabbricato è composta da muri portanti realizzati apparentemente con elementi in laterizio. Tutti gli infissi sono in legno con vetro semplice senza guarnizioni e dotate di tapparelle oscuranti.

I solai dei piani orizzontali e della copertura sono in latero cemento.

Il CTU rileva che tutto il fabbricato versa in stato di degrado, sia nelle parti esterne che nelle parti interne. La struttura portante presenta evidenti segni di lesioni sia nelle pareti interne ed esterne che nei due solai.

Apparentemente nell'aspetto esterno non si evince la gravità di dette lesioni poiché il fabbricato è completamente rivestito dal cappotto ma alla verifica interna è immediatamente constatabile che il fabbricato necessita di consolidamento strutturale e che sia anche necessaria la manutenzione ordinaria dell'intera superficie di copertura.

Al piano sottotetto non è stato possibile accedere per la diretta verifica dei luoghi e del degrado per l'esiguità dei passaggi e per la precarietà della botola posizionata sul soffitto del bagno.

Lotto 1: *Caratteristiche interne ed esterne*

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- Scala di accesso all'abitazione in stato di degrado.
- Portone di ingresso al fabbricato in legno a due ante degradato e con sistema anti infrazione rotto.
- Finestre in legno senza guarnizione con vetro singolo ammalorate con tapparelle in legno su guide in ferro anch'esse ammalorate.
- Intonaco esterno in stato di degrado e con molte sbollature di vernice ed estese macchie di muffa.
- Giunzioni e terminali del cappotto ammalorate.
- Tettoia ad uso autorimessa in precario stato statico e con elementi in lamiera della copertura e delle pareti distaccati.
- Piazzale a parcheggio con avvallamenti.
- Resede a giardino allo stato spontaneo.

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

ABITAZIONE:

- pavimenti in graniglia, gres porcellanato e in camera è presente un rivestimento tipo moquette. I pavimenti in graniglia presentano fughe allentate e la moquette di rivestimento delle camere è in stato di degrado. Non è visibile la pavimentazione sottostante.
- porte interne in legno di vecchia fattura.
- Rivestimenti del bagno e della cucina con mattonelle di medio formato e disposte con regolare schema di posa. Nel bagno è presente un ampio distacco e crepa sul rivestimento presso la porta di ingresso.
- Varie e vistose crepe nei muri portanti sia esterni che interni. Alcune crepe delle pareti continuano anche nel solaio.
- Pitture ammalorate per vistose infiltrazioni da soffitto di umidità e acqua.
- Presenza di muffe in vari punti dei vani interni.
- Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e terminali a pavimento tipo termoconvettori con rivestimento degradato.
- Cassonetti delle tapparelle degradati.
- Assenza di areazione dei fumi di cucina con canna fumaria.
- Impianto elettrico apparentemente non a norma.

CANTINA:

- Pareti esterne con intonaco distaccato per la forte umidità.



- Pereti interne con vistose lesioni strutturali.
- Solaio a soffitto con evidenti lesioni
- Soffitto privo di intonaco e pavimento in cemento nella stanza di accesso principale.
- impianto elettrico non a norma

VISTE ESTERNE



Prospetto sud



Cappotto esterno



Crepa su aggetto gronda sopra ingresso





Tettoia in lamiera



Prospetto sud



Interno tettoia lato nord





Prospetto nord



Prospetto nord /est

Prospetto est





resede



VISTE INTERNE



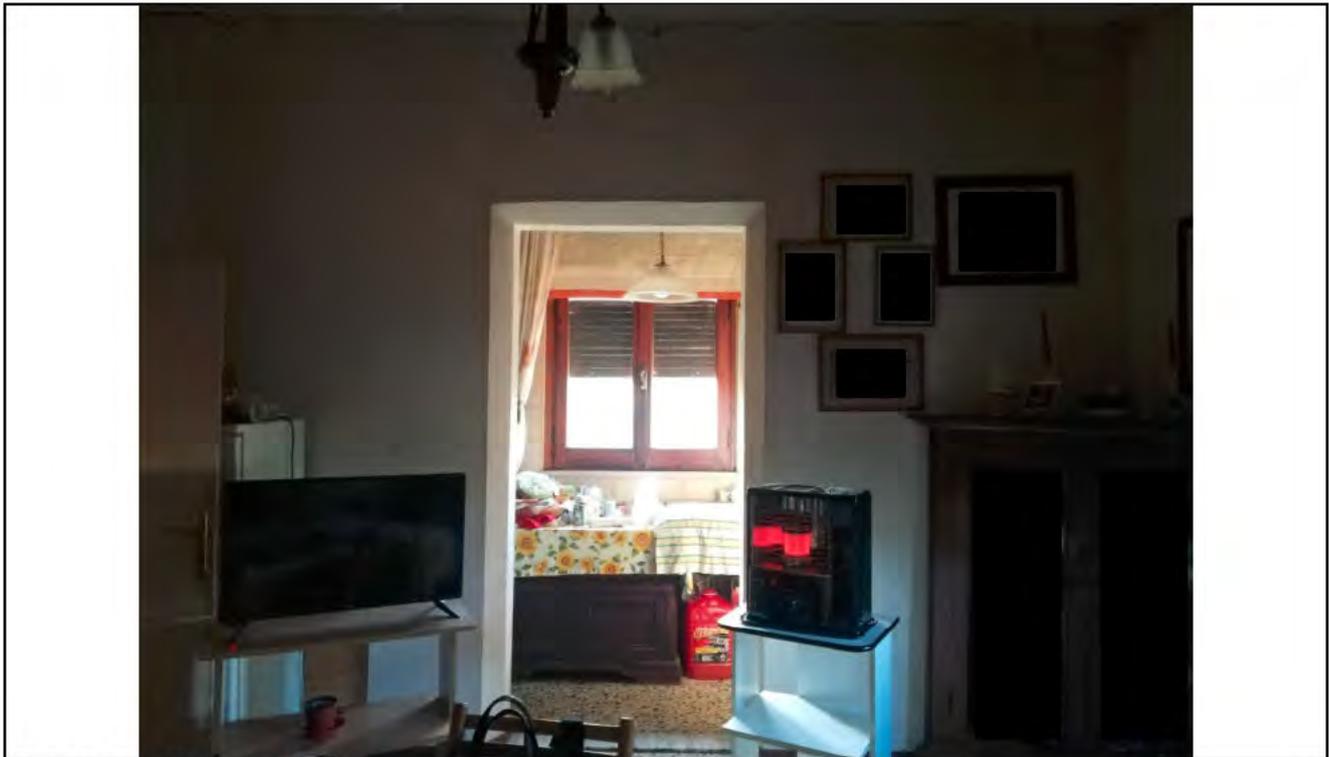
Disimpegno di ingresso con controsoffitto e crepe





Soggiorno, crepe a soffitto e nelle pareti





Soggiorno con ingresso alla cucina



Impianto di riscaldamento



Vista della tettoia dalla finestra del soggiorno



Vista tettoia lato ingresso

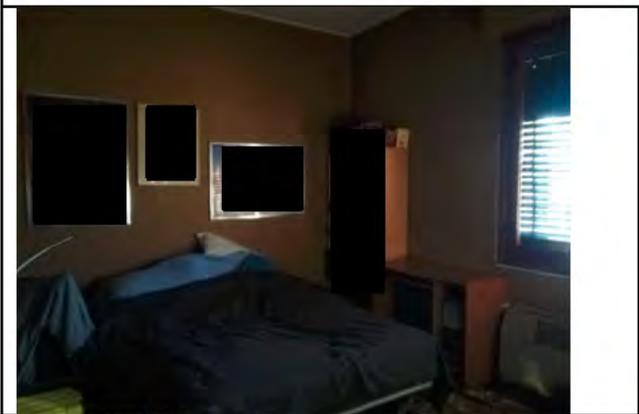


Vista tettoia lato retro





cucinotto

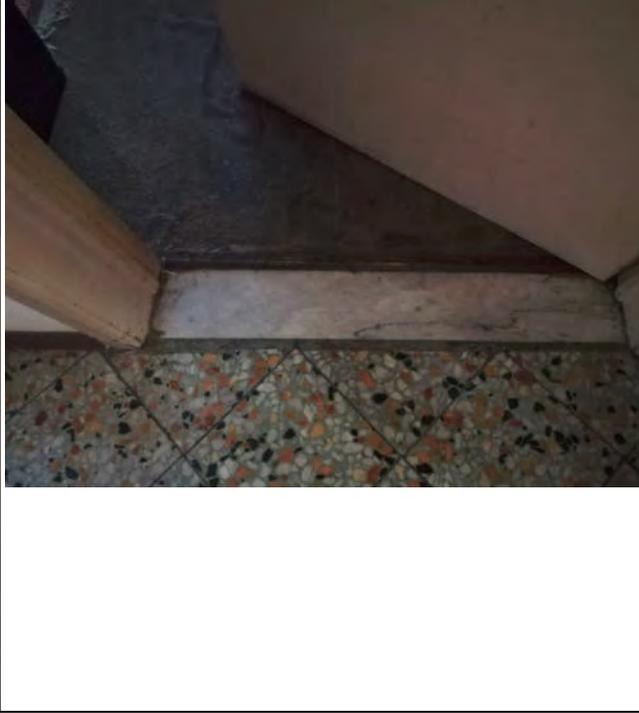


Camera da letto 1



Impianto di riscaldamento



	
<p>tapparella</p>	<p>Pavimentazione in graniglia e moquette</p>
	
<p>Crepa su soffitto in camera 1</p>	<p>Camera matrimoniale 2</p>
	
<p>Crepa su parete e soffitto camera 2</p>	<p>Pavimento in graniglia e moquette camera 2</p>





Bagno con accesso al sottotetto da botola e crepa vistosa a parete e dietro al rivestimento in ceramica

CANTINA



cantina piano seminterrato con soffitto stonacato in laterizio e pavimento a cemento

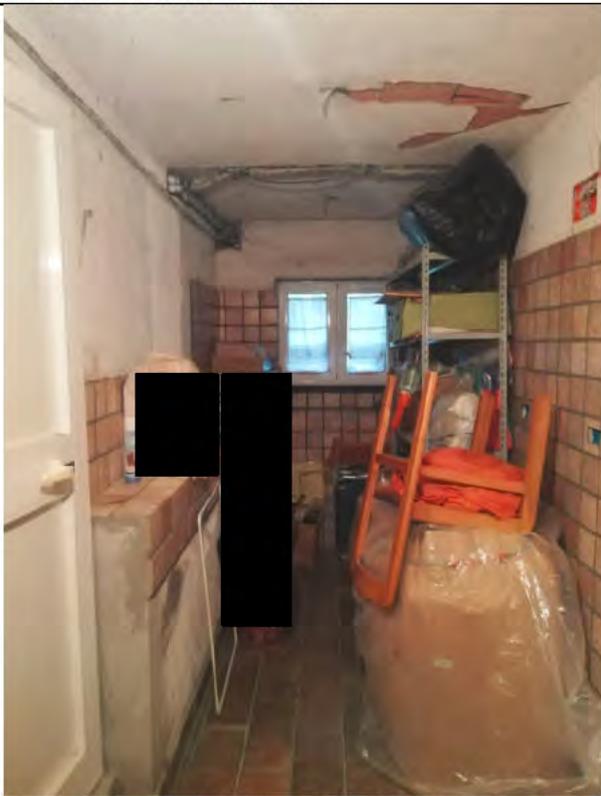




CREPA VISTOSA A PAVIMENTO



ABBASSAMENTO DI QUOTA PAVIMENTO DA CANTINA 1 A 2



CREPE VISTOSE SU PARETI E SOFFITTO CANTINA 2





FINESTRELLA CANTINA 2



PARETI AMMALORATE CANTINA 2

CREPA SU PARETE CANTINA DI 2





CREPA SU SOFFITTO CANTINA 3

IMPIANTO ELKETTTRICO NON A NORMA



CONTATORI ELETTRICI PRESENTI IN CANTINA



Tubo di espulsione fumi caldaia su parete esterna



CALDAIA VAILLAN CODICE CATASTO 15189





CONTATORE GAS METANO SOTTO SOTTOSCALE ESTERNO

CONTATORE ACQUA POTABILE DENTRO POZZETTO STRADALE

Lotto 1: **Superficie commerciale**

Il Decreto Legislativo n°114 del 31/03/1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi e ecc.).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzertina delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale delle pertinenze accessorie viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel Dpr 138/1998, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

Ai fini del calcolo della consistenza dei locali accessori viene effettuata la seguente distinzione:

- I locali accessori comunicanti con la funzione principale vengono considerato al 50% della superficie .

-I locali accessori non comunicanti con la funzione principale vengono considerato al 25% della superficie.
-La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10% fino alla superficie della superficie principale e in misura del 2% per la restante superficie.

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie calpestabile locale funzione principale + superfici pareti divisorie interne ed esterne	80.57	100%	80.57
Superficie accessoria comunicante (balcone ingresso)	2	50%	1
Superficie deposito/cantina	80.57	25%	20.14
Superficie tettoia auto esterna	30.49	25%	7.62
		10% (fino alla sup. abitazione)	8.5
		----	-
Resede perimetrale privato (lordo 500mq)	419	2% (restante superficie)	6.75
			=
			15.25
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u>			<u>124.58</u>

Dalla tabella sopra esposta si ricava che la superficie commerciale è di Mq 124.58

Lotto 1: **Altezze interne (Mt)**

L'appartamento ha un'altezza interna di m. 3.08.

Il disimpegno di ingresso ha altezza interna di m. 2.79.

La prima cantina ha altezza interna di m.1.67, la seconda e la terza cantina ha altezza m. 2.25.

L'altezza media delle cantine è di m.1.95.

La tettoia esterna ha altezza media inferiore a di m. 2.40 e altezza in gronda m. 2.00.

Lotto 1: **Esposizione (orientamento degli affacci)**

La villetta è provvista di quattro affacci liberi, di cui con esposizione a Sud prospiciente la strada pubblica.

Lotto 1: **Condizioni di manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data [REDACTED], il **Lotto 1 si presenta in precario stato conservativo** per effetto delle vistose crepe sulle pareti portanti e sui solai e pertanto è necessario un intervento di consolidamento strutturale. La copertura ha la necessità di assoluta manutenzione e impermeabilizzazione. Le pareti esterne si presentano degradate e il cappotto esterno necessita interventi di revisione e sigillatura. L'impianto termico, idrosanitario ed elettrico sono in stato di deterioramento e tutte le finiture interne ed esterne (finestre, tapparelle, pavimenti, pitturazioni, parapetti, ecc) necessitano la riparazione o addirittura la sostituzione.

Lotto 1: **Confini**

La villetta (Part. [REDACTED]) è confinante con la strada comunale e con le proprietà: [REDACTED] salvo se altri.



Lotto 1: Dati catastali attuali

Il Lotto 1 è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari:

Catasto fabbricati	
Visura storica per immobile	
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/10/2022	
 Immobile di catasto fabbricati	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al [REDACTED]	
Dati identificativi: Comune di [REDACTED]	
Sez. Urb. [REDACTED]	
Particelle corrispondenti al catasto terreni	
Comune di [REDACTED]	
Foglio [REDACTED]	
Classamento:	
Rendita: Euro 218,00	
Zona censuaria 2,	
Categoria A/4 ⁹¹ , Classe 4, Consistenza 4,5 vani	
Sez. Urb. [REDACTED]	
Indirizzo: [REDACTED]	
Dati di superficie: Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte ⁹¹ : 101 m ²	
> Intestati catastali	
> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])	
nata a [REDACTED]	
Diritto di: Proprieta' per 3/4	
> 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])	
nata a [REDACTED]	
Diritto di: Proprieta' per 1/4	

Certificato storico per immobile	
Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/1993 n.39, si certifica che per l'immobile sito nel	
Comune di [REDACTED] Catasto terreni Foglio [REDACTED]	
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al [REDACTED]:	
 Immobile di catasto terreni	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al [REDACTED]	
Dati identificativi: Comune di [REDACTED] Sezione [REDACTED]	
Foglio [REDACTED]	
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:	
Comune di [REDACTED]	
Sez. Urb. [REDACTED]	
Classamento:	
Particella con qualità: ENTE URBANO	
Superficie: 500 m ²	
Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG [REDACTED]	
> Dati identificativi	
 dall'impianto	Impianto meccanografico del [REDACTED]
Immobile attuale	
Comune di [REDACTED]	
Foglio [REDACTED]	

Lotto 1: Pertinenze esclusive

L'appartamento ha come pertinenza esclusiva la cantina al piano seminterrato, la tettoia ad uso autorimessa ed il resede esterno.

La tettoia ad uso autorimessa non è stata accatastata e occorre presentare una nuova rappresentazione geometrica del bene comprensivo di tutte le pertinenze e adeguatamente aggiornato secondo le normative vigenti.

Lotto 1: Quote millesimali

Nulla in merito

Lotto 1: 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, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Nulla da rilevare

Lotto 1: 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, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la planimetria catastale non definisce del tutto l'unità immobiliare in quanto è mancante della tettoia ad uso autorimessa realizzata ante 1962. Pertanto come risposto già al Quesito 1 e 7 si reputa necessario al fine di stabilire la giusta consistenza catastale e rendita catastale di procedere con una nuovo **RILIEVO METRICO E PRESENTAZIONE DI NUOVA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA DEL BENE** per la variazione e l'aggiornamento del Catasto con il deposito presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] di corretta rappresentazione dell' Elaborato Planimetrico che possa rappresentare i vari subalterni che compongono il bene e per ciascuno di essi di nuova planimetria catastale .

PIU' PRECISAMENTE:

Per rappresentare adeguatamente l'intero bene (individuato al NCEU di [REDACTED], F. [REDACTED], Part. [REDACTED]) secondo la normativa Catastale vigente, occorre individuare le unità immobiliari non direttamente collegate pertanto:

- la tettoia ad uso autorimessa esterno (presente nel Tipo Mappale dall'anno 2011 ma non presente in alcuna planimetria catastale) dovrà essere individuato con un proprio numero subalterno.
- per effetto di sopraddetta detta integrazione/variazione, il piano di abitazione non potrà più essere accatastato insieme alla cantina e le due unità immobiliari dovranno essere censite con due subalterni differenti;



- anche il resede (attualmente area urbana) dovrà essere integrato nella sopraddetta rappresentazione e individuato con apposito numero di subalterno nella forma di Ente a Comune con le precedenti tre unità immobiliari.

Si formeranno pertanto per le 4 unità immobiliari ubicate in [REDACTED], Sez. [REDACTED], Foglio [REDACTED], part. [REDACTED] quattro nuovi subalterni da individuare nei seguenti subalterni:

-Foglio [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED], abitazione, A/4, intestata per $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED];

-Foglio [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED], locale cantina, C/2 intestato per $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED]
Serena;

-Foglio [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED], Tettoia Autorimessa, C/6 intestato per $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED]
Serena;

-Foglio [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED], resede esterno, BCNC ai subalterni 1,2,3 e intestato per $\frac{3}{4}$ a [REDACTED]
[REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED]

Infine, il sottoscritto CTU ricorda che i suddetti aggiornamenti catastali sono dovuti per la corretta intestazione delle unità immobiliari del compendio immobiliare pignorato.

Lotto 1: I costi per l'aggiornamento catastale

Il costo professionale per tale elaborazione è di 1900.00€ (compreso CAP 4% e IVA di legge 22%). Le spese fisse di diritti di presentazione del nuovo accatastamento è di 50.00€ per ciascuna unità immobiliare contraddistinta da proprio numero subalterno per un totale di **150.00€** complessive salvo diversa indicazione dell'Agenzia del Territorio di Arezzo.

In via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" riportate al quesito 11) il costo totale dell'aggiornamento catastale è di 1900,00€ + 150.00€ = **2.050,00€**

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. D. 11/03/2001 - G. U. 17/03/2001 - N. 47)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] Via [redacted] (interno)
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

Libro 20

scheda mod. 2 n. 22.0076 CC

Volume edilizio mancante dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico

prop. ditta sopra intestata
strada vicinale
p.z.z.
prop. ditta sopra intestata
strada vicinale
p.z. semint.

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. [redacted]
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di [redacted]
DATA [redacted]
Firma [redacted]

Lotto 1: 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, il sottoscritto c.t.u., ha accertato quanto segue:

La disciplina urbanistica vigente include il **Lotto 1** in una zona ricadente all'interno del perimetro del centro abitato a destinazione d'uso residenziale B di completamento, in ambito di media trasformabilità non specializzato della mixite urbana.

Per la definizione dei tipi di intervento si veda l'apposita scheda di cui **ALLEGATO 8**
Nessun Vincolo ricadente sul territorio.

Non è necessario estrarre certificato di destinazione urbanistica.

Piano Operativo **E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
	Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana
Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Per le prescrizioni del vigente Piano Operativo sull'area vedere **ALLEGATO 8**

Piano Operativo **E2.2 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE**



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	S8 - Parchi e verde urbano
	Servizi senza consumo di suolo
Stato	Attuato

Piano Operativo **E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Vincoli totali ricadenti sull'area	1
	Perimetro centri abitati Dgs 285/1992

Piano Strutturale **B3.11 CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA**



B3.11 CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA
CTRL + click o tasto premuto per consultare le informazioni

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA

Pericolosità idraulica integrata	Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 500 anni. Aree a pericolosità bassa (P1) (PGRA)
Area oggetto di modellazione idraulica	Area oggetto di modellazione idraulica - fonte: Piano Strutturale [redacted] 2019

Piano Strutturale **B3.2 CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**



INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA

Classe	G2
	Classe di pericolosità geologica media

Piano Strutturale **B4 CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**



PS3 - Pericolosità sismica locale elevata. Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

Lotto 1: 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 degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u. elenca di seguito i Titoli precedenti autorizzativi, nonché la Dichiarazione di Abitabilità e la Verifica della conformità edilizia del **Lotto 1**.

Lotto 1: Titoli precedenti autorizzativi

I Titoli precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune di [REDACTED] per il **Lotto 1**, sono i seguenti:

- **Licenza Edilizia** n° [REDACTED] autorizzata il [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato residenziale isolato a due piani (**ALLEGATO 2**)
Segue:
- **Condono Edilizio** [REDACTED] del [REDACTED] (non ancora definito) (**ALLEGATO 3**).

Nel 1995 il Sig. Giuseppe Piantini presentò pratica edilizia per l'ampliamento dell'abitazione ma fu respinta e archiviata.

Lotto 1: ABITABILITÀ

- Per l'intero fabbricato è stata depositata l' **Autorizzazione di Agibilità** N° [REDACTED] del [REDACTED] (dove si dichiara la presenza di un solo piano abitativo composto da 3 vani, due cantine al seminterrato e un accessorio) (**ALLEGATO 2**).

Lotto 1: Verifica conformità edilizia

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Nella Pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria di cui Condono Edilizio [REDACTED] del [REDACTED] si presenta una planimetria non completamente conforme allo stato attuale.

Le differenze consistono in:

Piano primo di abitazione:

- Mancata rappresentazione di controsoffitto nel disimpegno di ingresso e relativa altezza.
- mancanza di segnalazione della presenza in bagno della botola per accedere al sottotetto;

Piano seminterrato:

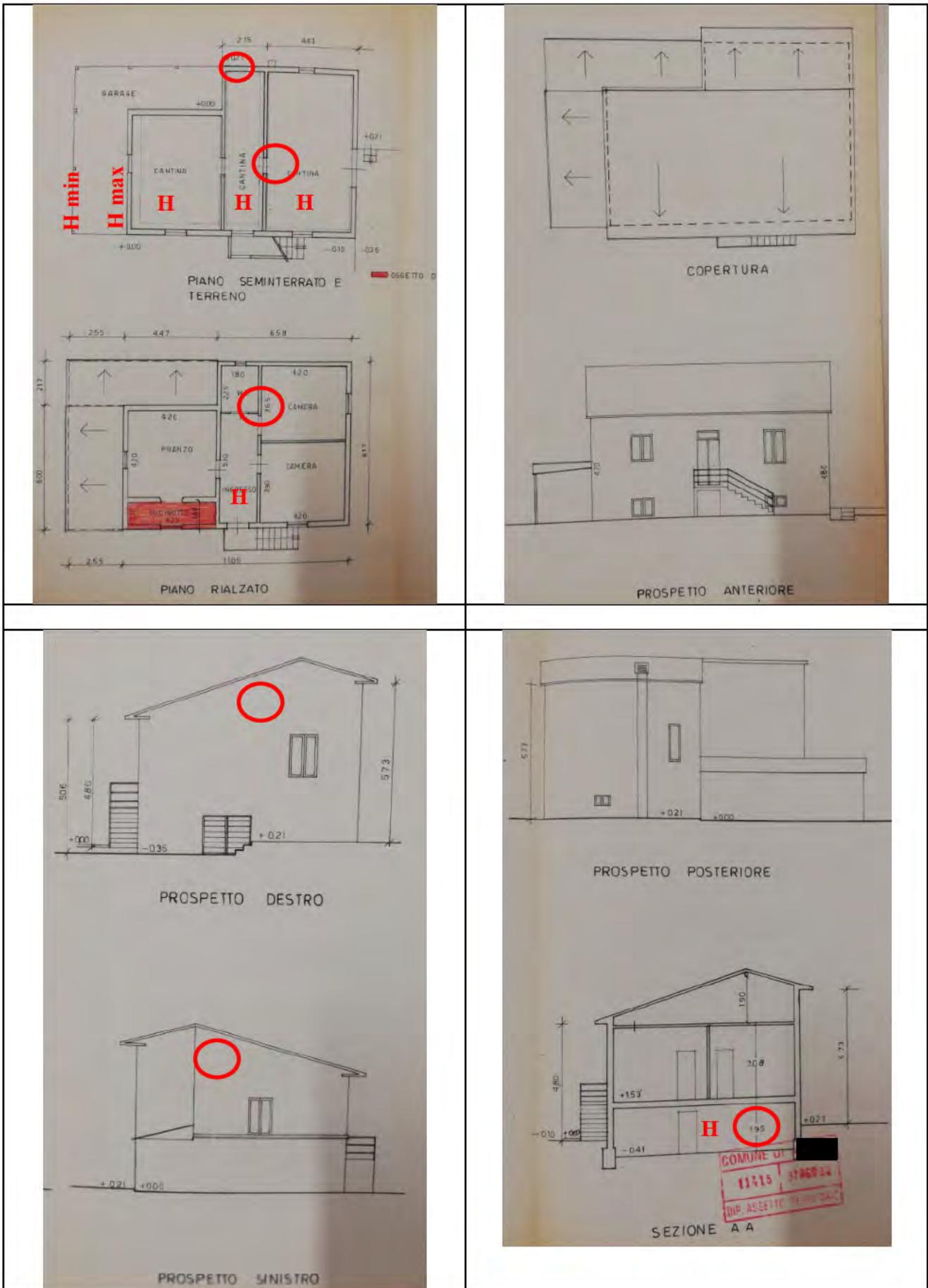
- Mancata rappresentazione delle diverse altezze dei tre vani adibiti a cantina (è stata segnata nella sezione del fabbricato l'altezza media dei tre volumi.)
- mancata rappresentazione della scala di passaggio dalla cantina di accesso alla cantina di mezzo.
- Mancata rappresentazione della finestrella lato Nord nella cantina di mezzo.

Prospetti esterni:

- mancata rappresentazione di due finestrelle di aereazione al piano sottotetto lato est e ovest.
- Mancata rappresentazione della finestrella lato Nord nella cantina di mezzo.
- Mancata rappresentazione dell'altezza minima e massima della tettoia in lamiera.

Negli schemi grafici si segnano le zone oggetto di mancanza di precisazioni.





Per ottenere la conformità edilizia sono necessari due obblighi:

- 1) **Definire il perfezionamento della pratica di Condo Edilizio** [REDACTED] con il ritiro degli atti.
- 2) Effettuare la Pratica Edilizia di **DEPOSITO DELLA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI** ai sensi dell'Allegato A6 al Regolamento Edilizio, con allegata eventuale sanzione di 1'000,00€. A tal fine è necessario effettuare un rilievo totale del fabbricato per annotare le predette mancanze nelle planimetrie consegnate precedentemente, redigere un nuovo elaborato grafico dello stato dei luoghi ed effettuare il protocollo della pratica correttiva .

Lotto 1: I costi per la conformità edilizia

I costi per l'ottenimento della conformità edilizia attraverso la **definizione del Condo Edilizio** consistono in spese professionali per la eventuale redazione della pratica integrativa, relazione con i Pubblici Uffici e ritiro del Titolo Edilizio previo Pagamento di due marche da bollo da 32.00€.

Il costo ammonta a circa 1500.00€ (compreso 4% di cassa previdenziale e 22% di iva di legge) oltre a 64.00€ per le marche da bollo per il ritiro del titolo edilizio.

In via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate) il costo ammonta a ad **€ 1'564,00.**

I costi per l'ottenimento della conformità edilizia attraverso la **la Pratica Edilizia di DEPOSITO DELLA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI** consistono in spese professionali per la eventuale redazione della pratica compreso rilievo complessivo, relazione con i Pubblici Uffici e ritiro del Titolo Edilizio previo Pagamento di eventuale sanzione amministrativa pari a 1'000,00€.

Il costo ammonta a circa 2'000.00€ (compreso 4% di cassa previdenziale e 22% di iva di legge) oltre a 1'000,00€ e pagamento di 53,00€ per diritti di segreteria.

In via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate) il costo ammonta a ad **€ 3'053,00.**

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, 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 c.t.u. 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 stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver 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.



Lotto 1: 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 data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, 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 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che il **Lotto 1** ha carattere residenziale e che il compendio è occupato stabilmente dalle debentrici esegutate sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] ad [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] ad [REDACTED], congiuntamente al suo convivente *more uxorio* sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] nei [REDACTED] ([REDACTED]): alla stregua di ciò si ritiene applicabile il c.d. "regime di protezione" ex art. 560 c.p.c..

Dai dati raccolti presso l'anagrafe del Comune di [REDACTED] (**ALLEGATO 9**) l'abitazione è la residenza ufficiale della signora [REDACTED] e del sig. [REDACTED]

Lotto 1: Determinazione del giusto canone di locazione e quantificazione di indennità di occupazione

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 1: I prezzi di locazione

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona periferica di [REDACTED] e per zone omogenee simili dei centri urbani più importanti della provincia di [REDACTED], è emerso che i prezzi di locazione delle villette nella zona è di circa **5.65 €/m²**.

Al momento attuale, i prezzi in zone paesaggistiche e naturalistiche arrivano fino a 9.65€/mq ma per la zona periferica e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere inferiore.

Villa/Villetta in Affitto a [REDACTED] 900€

Classe energetica non definita [REDACTED] località Matignano, incantevole posizione a 10 minuti dal centro, proponiamo in affitto SOLO a...

6 Stanze

2 Bagni

205 m²

4.39€/mq

Villa/Villetta in Affitto a [redacted] **1.400€**

4 Stanze 3 Bagni 145 m²

Classe energetica non definita [redacted], nel centro storico della città, immersa nel verde di un suggestivo parco secolare in affitto in un'...

9.65€/mq

Villa/Villetta in Affitto [redacted] **550€**

5 Stanze 2 Bagni 100 m²

... nel verde e nella natura, proponiamo la locazione di questa bella **villetta** indipendente di circa 100 mq [redacted]. L'immobile è...

5.50€/mq

Villa/Villetta in Affitto [redacted] **550€**

5 Stanze 2 Bagni 100 m²

... nel verde e nella natura, proponiamo la locazione di questa bella **villetta** indipendente di circa 100 mq [redacted]. L'immobile è...

6.92€/mq

Villa/Villetta in Affitto a [redacted] **900€**

5 Stanze 2 Bagni 130 m²

Classe energetica non definita. Pieve al top. **Villetta** a schiera, disposta su tre livelli così composta: Piano seminterrato taverna, Piano...

Villa unifamiliare Strada Vicinale di [redacted] **€ 2.000/mese**

5+ locali 460 m² superficie 3 bagni

Si affitta per un periodo da ottobre 2022 a marzo 2023, grande villa composta da tre corpi di fabbrica, tra casa principale di circa 450 mq, padiglione per cene di circa 120 mq, cantina e dispensa per 80 mq, edificio polifunzionale di 50 mq) e affitta ammobiliata con uso esclusivo del giardino. piano superiore: 3 camere da letto matrimoniali, biblioteca, salotto piano superiore, 2...

MESSAGGIO

4.44€/mq

Villa bifamiliare Località [redacted] **€ 900/mese**

5+ locali 205 m² superficie 2 bagni

Bifamiliare in ottimo stato [redacted] antevoile posizione a 10 minuti dal centro, proponiamo in affitto SOLO a Persone referenziate e con reddito dimostrabile villa bifamiliare libera su 3 lati e su pi...

VISITA MESSAGGIO

4.39€/mq

Villetta a schiera in [redacted] **470 €/mese**

3 locali 110 m2 15 ore

Appartamento in villetta a schiera con Giardino...

Senza foto
Richiedi foto all'inserzionista

4.27€/mq

Lotto 1: Quotazioni locative OMI

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, **il valore OMI medio** al metro quadrato per la locazione delle abitazioni, con uno stato conservativo normale è di:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: ██████							
Comune: ██████							
Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA DALL'EX.LEBOLE, VIA FIORENTINA OLTRE IL RACCORDO FINO A SAN LEO, CENTRO COMMERCIALE SETTEPONTI, CECILIANO							
Codice di zona: D2							
Microzona catastale n.: 999							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	3,8	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	3,3	4,2	L
Box	NORMALE	780	1150	L	3,6	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1700	L	4,2	5,4	L

VALORE O.M.I medio è di:
€ 4,80/Mq

media ricavata da:
valore max 5.40 €/Mq
valore min = 4.20 €/Mq

(periodo: Anno 2022 - 1° semestre)

Lotto 1: Stima del più probabile valore locativo di mercato al Mq

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato locativo dei beni immobili** pignorati non tanto in base alla media ponderata tra i vari valori (**€ 5.22 al metro per uno stato conservativo normale**) quanto in base al degrado dell'abitazione e il bisogno di un intervento di riparazione sia del tetto che di consolidamento delle strutture

Il CTU dichiara che il valore locativo sia pari al minimo valore locativo dichiarato dai valori OMI per l'annualità 2022 e pertanto il valore è di **4.20€/mq**.

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	124.58	€ 4.20	€ 523.23./mese
Giusto Valore Locativo			€ 523.00/mese
Indennità di occupazione			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			€ 261,50/mese

Il canone di locazione è stabilito in € 523,00/mese.

Non sono in essere contratti di locazione.

l'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E' STABILITA IN € 261.50/MESE.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 13

alleggi, 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 13, il sottoscritto c.t.u. ha verificato presso l'ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] lo stato di residenza, di famiglia e il rapporto di parentela. **(ALLEGATO 9)**
Come già risposto al quesito n°12 la famiglia è composta dal sig.ra [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] congiuntamente al suo convivente *more uxorio* sig. [REDACTED]

Lotto 1: 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).

Nulla in proposito.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 15

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

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto c.t.u. ha verificato che gli impianti tecnologici NON sono in perfetto stato di conservazione e di uso E NON risultando a norma di legge. Non risultano presenti alcune certificazioni e apparentemente l'impianto elettrico presenta alcune criticità. **(ALLEGATO 7).**

La documentazione fotografica degli impianti è a corredo del **quesito n° 7.**

Lotto 1: Impianto di trattamento degli scarichi reflui

L'unità abitativa è provvista di un impianto degli scarichi reflui collegato alla fognatura pubblica. Le tubazioni e altri impianti sono passanti sul resede della Part. 705 dove è presumibilmente presente la fognatura pubblica.

Lotto 1: Impianto di aerazione nel bagno

Il bagno dell'abitazione è dotato di finestra.

Lotto 1: Impianti elettrici

L'impianto elettrico dell'abitazione è autonomo ed il contatore si trova nella prima cantina. E' in parte del tipo tradizionale sotto-traccia e in parte con canale a vista o con cavi elettrici a vista. Apparentemente l'impianto elettrico non è a norma.



Lotto 1: Impianto idrico

L'adduzione idrica è collegata al servizio idrico pubblico con contatore autonomo presente in un tombino di ghisa a terra insieme ad altri contatori ed è collocato sul perimetro esterno del Lotto del fabbricato.

Lotto 1: Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è provvisto di una caldaia murale, collocata all'interno della cantina e con sfiati e vari raccordi gas nella parete esterna. L'uscita dei fumi della caldaia è posta in facciata. La caldaia è presente e funzionante e presenta apposito bollino con codice catasto 15189.

La caldaia ha potenza di 24 kW.

I termosifoni sono del tipo termoconvettori appoggiati a terra con cassa in metallo arrugginita o sverniciata.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 16

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

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto c.t.u. afferma che il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da una villetta indipendente e da un terreno agricolo non adiacenti e non condividenti alcun impianto. Il CTU ha ritenuto opportuno dividere l'esecuzione immobiliare in due lotti separati.

Lotto 1: 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 fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro 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 17, il sottoscritto c.t.u. 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 sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 1: I prezzi di vendita nel libero mercato

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di [redacted] e in zone analoghe per ambiente e tipologia costruttiva al bene oggetto di pignoramento è emerso che i prezzi di vendita delle ville nella zona di [redacted] è di circa 1.943,1 €/m².



Vendesi villa bifamiliare ad [redacted]
[redacted]

225.000€

rendono l'ambiente calmo come un tempo! Per info contattare Ag Immobiliare [redacted] 335 332--- oppure 339 4991---

5 Stanze
130 m²

1.730.00€/ mq



Villa in vendita a [redacted]
[redacted]

1.100.000€

Esternamente 2 dependance nuove, piscina fuori terra, 2 box per cavalli.
1.100.000 Rif. V85341 [redacted]

5 Stanze
4 Bagni
260 m²

4.230€/ mq



Villa in vendita [redacted]
[redacted]

200.000€

di acquistare prezzo a parte 20.000 metri di terreno adiacente seminativo arboreo. 200.000 Rif. V675598 Villa plurilocale in vendita a [redacted]

5 Stanze
2 Bagni
366 m²

506.00€/ mq



Villetta a schiera in Vendita [redacted]
[redacted]

350.000€

al momento non espote). Per ulteriori info contattare Ag Immobiliare [redacted] -- oppure 339 4991---

8 Stanze
4 Bagni
190 m²

1.842.00€/ mq



Villetta a schiera in Vendita [redacted] **350.000€**

9 Stanze
4 Bagni
180 m²

€ 350.000 trattabili. RIF N577 Per ulteriori info contattare Ag. Immobiliare [redacted] 339 4891-

7 giorni fa
CASA.IT

[Visualizza proprietà](#)

1.944.00€/mq



Villa in Strada Regionale 69 59 [redacted] **€ 639.000**

309 mq 10 locali 3 [redacted] **OCCASIONE**
Tua da € 1886/mese

Villa moderna ad alta efficienza energetica in posizione panoramica [redacted] descrizione: La villa di recentissima ristrutturazione si espandi

2.067.00€/mq



Villa [redacted] **€ 370.000**

140 mq 4 locali
Tua da € 1092/mese

NOSTRA ESCLUSIVA: Proponiamo in vendita in zona [redacted] villa singola finemente ristrutturata di recente con giardino disposto su due terrazzamenti. L'immobile si dispone su un piano di 140 mq ed è composta da soggiorno con angolo cottura di circa 30 mq, 2 camere matrimoniali con cabina armadio di 16 mq con possibilità di trasformarla.

2.642.00€/mq



Villa Centro storico [redacted] **€ 540.000**

350 mq 9 locali
Tua da € 1594/mese

Zona [redacted] - vendesi villa singola stile liberty con 2 appartamenti entrambi con ingresso indipendente: espandi

1542.00€/mq



Villa in [redacted] **€ 1.500.000**

1022 mq 25 locali 7 [redacted] **SOLD**
Tua da € 4427/mese

A pochi km dal centro della città, su una collina con una stupenda vista sulla città di [redacted] si trova questa meravigliosa villa espandi

1467.00€/mq



Villa
██████████

260 mq 8 locali 1  € 380.000
Tua da € 1121/mese

Pressi ██████████ andesi villa singola di nuova costruzione su 3 livelli in classe energetica A, con riscaldamento a pavimento, pannelli espansi

1461.00€/mq**Lotto 1: Quotazioni OMI (negozi)**

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, **il valore OMI medio** al metro quadrato per le abitazioni, con uno stato conservativo normale è di:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1				
Provincia: ██████████				
Comune: ██████████				
Fascia/zona: Periferia/FASCIA PERIFERICA ██████████				
Codice di zona: 02				
Microzona catastale n.: 999				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L
Box	NORMALE	780	1150	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1700	L

VALORE O.M.I medio è di:
€ 1.525,00/Mq

media ricavata da:
valore max= 1.700,00 €/Mq
valore min = 1.350,00 €/Mq

(periodo: Anno 2022 - 1° semestre)

Lotto 1: Stima del più probabile valore di mercato al Mq

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato di vendita dei beni immobili** pignorati non tanto in base alla media ponderata tra i vari valori (**€ 1.734,00€ al metro per uno stato conservativo normale**) quanto in base al degrado dell'abitazione e il bisogno di un intervento di riparazione sia del tetto che di consolidamento delle strutture.

Il CTU dichiara che il valore di vendita di mercato sia pari al minimo valore dichiarato dai valori OMI per l'annualità 2022 e pertanto il valore è di **4.20€/mq**.

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato dei beni immobili** pignorati è di:

€ 1.350,00 al metro quadrato

Lotto 1:**Stima complessiva**

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

(A) = Superficie commerciale (leggasi pag. 34)

(B1) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi pag. 36).

(B2) = Deprezzamento per l'ottenimento della definizione del Condo Edilizio (leggasi pag. 42).

(B3) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi pag. 42).

(C) = Deprezzamento per vendita forzata

ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 1** sia (con dovuto arrotondamento):**€ 137.290,00***(in lettere: centotrentasettemiladuecentonovanta/00)*

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	124.58	€ 1.350,00	€ 168.183,00
Somma parziale			€ 168.183,00
(B1) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale			€ 2050,00
(B2) Deprezzamento per l'ottenimento della definizione del Condo Edilizio			€ 1564,00
(B3) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia			€ 3053,00
STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà			€ 161.516,00
(C) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 24.227,40	€ 24.227,40
TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA			€ 137.288,60

Lotto 1: 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, il sottoscritto c.t.u ha verificato che il **Lotto 1** risulta gravato da formalità pregiudizievoli per entrambi i due dei proprietari quali sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] (ALLEGATO 7).

L'atto di pignoramento colpisce la quota di proprietà della signora [REDACTED] per 3/4 dell'intero e la signora [REDACTED] per la quota di 1/4 dell'intero.

Inoltre il CTU evidenzia che risultano presenti due **ISCRIZIONI** per **Ipoteca Giudiziale** a carico una alla Signora [REDACTED] e l'altra a Carico della Signora [REDACTED]. Queste Ipotecche Giudiziali **NON** colpiscono la massa dei beni di cui alla presente stima. (ALLEGATO 14).

TABELLA ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI a carico dei comproprietari NON sul bene pignorato

DESCRIZIONE		Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore	
ISCRIZIONE	[REDACTED]	IPOTECA GIUDIZIALE DEL [REDACTED] REP. [REDACTED]	Part. Gen. [REDACTED]	GIUDICE DI PACE [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ISCRIZIONE	[REDACTED]	IPOTECA GIUDIZIALE DEL [REDACTED] REP. [REDACTED]	Part. Gen. [REDACTED]	GIUDICE DI PACE [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE:

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2022 trattasi di:

- 1) Atto del Giudice di Pace del [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e Part. [REDACTED]

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo richiesto da [REDACTED]

Capitale €2'053,50, Interessi €1'000,00, Spese € 2500,00, Totale € 5553,50.

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED].

Immobili a garanzia: Nessun Lotto della presente Perizia ma altre proprietà.

- 2) **ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]** trattasi di:

Atto del Giudice di Pace del [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]; - Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e Part. [REDACTED]

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo richiesto da [REDACTED]

Capitale €2'053,50, Interessi €1'000,00, Spese € 2500,00, Totale € 5553,50.

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

Immobili a garanzia: Nessun Lotto della presente Perizia ma altre proprietà.

L'atto di pignoramento di cui alla presente relazione, colpisce la quota di proprietà della signora [REDACTED] per 3/4 dell'intero e la signora [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 dell'intero.

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata per la signora [REDACTED] è:

€ 102'967,50

(in lettere centoduemilanovecentosessantasette/50)

Mentre la quota totale pignorata per la signora [REDACTED] è:

€ 34.322,50

(in lettere trentaquattromilatrecentoventidue/50)

E pertanto la quota totale pignorata sia stimata in:

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED]	3/4	€ 137'290,00	€ 102.967,50
[REDACTED]	1/4	€ 137'290,00	€ 34.322,50
	1/1		€ 137290,00

Lotto 1: 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.

Nulla in proposito.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 20

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

Nulla in proposito.

*
*
*
*
*
*
*
*
*



LOTTO 2

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 1

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

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

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

In risposta al Quesito 1, il sottoscritto c.t.u. ha verificato la completezza della documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c..

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 2

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

Lotto 2: Documentazione catastale

Il **Lotto 2** è composto da un 1 terreno ubicato in [REDACTED], [REDACTED], presso la Strada [REDACTED].

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 1**) l'intera documentazione catastale composta da:

- n° 1 mappa catastale;
- n° 1 Visure storiche del terreno

L'unità immobiliare è registrata al Catasto dei Terreni **NTC del Comune di [REDACTED] al Foglio n. [REDACTED], Particella n. [REDACTED]** intestata a [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietarie per 1/2 ciascuna.

- La superficie del terreno è di 698 mq;
- Qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3,
- Reddito Dominicale €3.60.
- Reddito Agrario €1.80.

La particella [REDACTED] è derivante da:

-Frazionamento del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] della particella [REDACTED]. In tale frazionamento si sono formati i limiti di confine Nord ed Ovest.

-Frazionamento del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] della particella [REDACTED]. In tale frazionamento si sono formati i limiti di confine Est.



-Il limite di confine Sud deriva dal perimetro dell'originaria particella ■ presente all'impianto meccanografico del 1971 e detta linea di confine è presente addirittura nel catasto Lorenese.



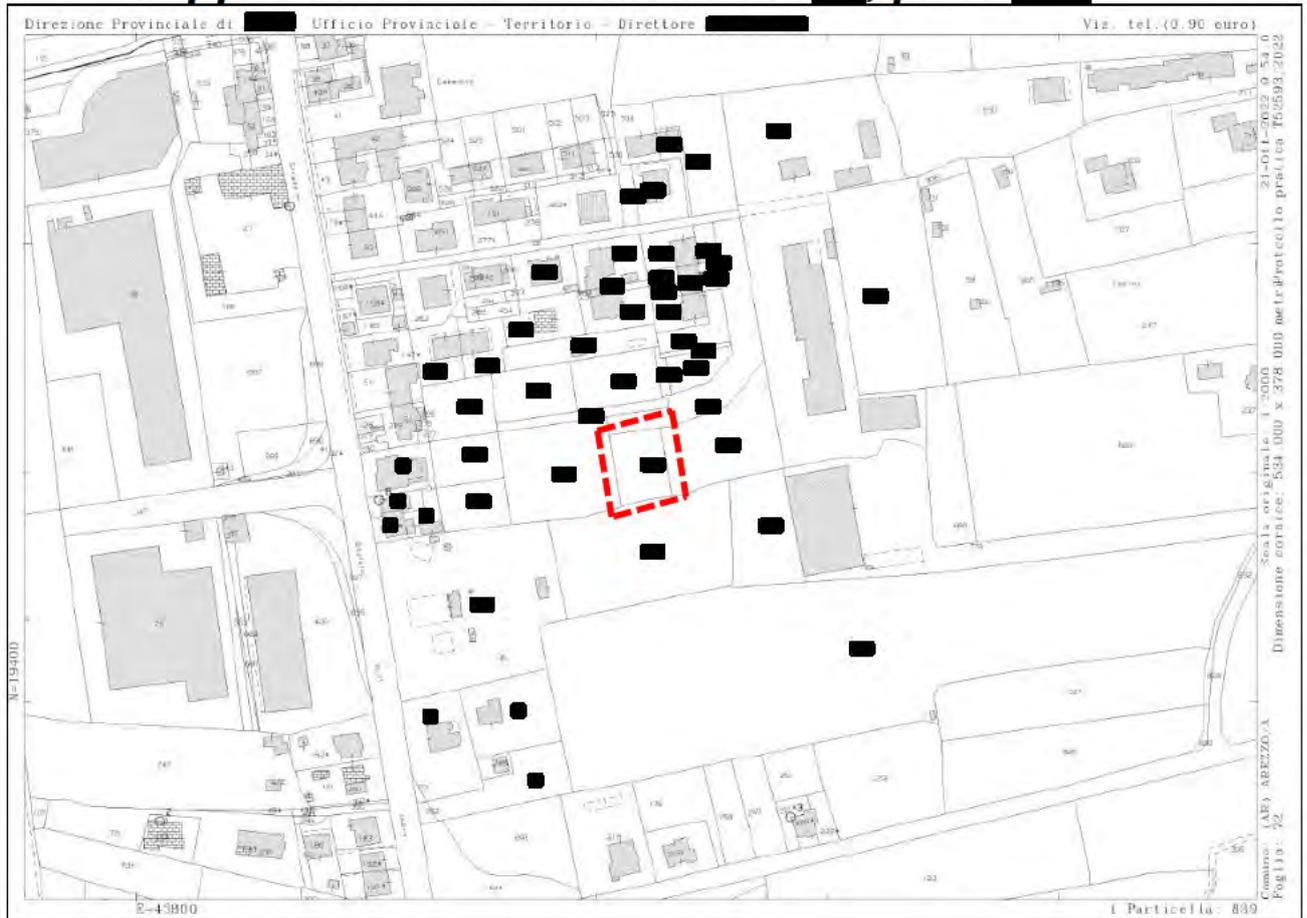
Mappa catastale - Sit Comune di [redacted]



Mappa Catastale Lorenese



Lotto 2: Mappa catastale del terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]



Lotto 2: Visura Catastale del terreno part. [REDACTED]

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/10/2022

Immobile di catasto terreni **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2022

Dati identificativi: Comune di [REDACTED]
Foglio [REDACTED]

Classamento:
Redditi: dominicale Euro 3,60
agrario Euro 1,80
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3
Superficie: 698 m²

> **Intestati catastali**

> 1. [REDACTED]
nata a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

> 2. [REDACTED]
nata a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

Lotto 2: Planimetria ultimo progetto approvato

Nulla da dire.

Lotto 2: Titoli di provenienzaIl **Lotto 2** è pervenuto ai debitori esegutati per la parte di 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED] in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO del [REDACTED] NOTAIO [REDACTED] REP. [REDACTED]	TRASCRIZIONE in [REDACTED] Part. [REDACTED]/Gen. [REDACTED] e Part. [REDACTED] Gen. [REDACTED]	[REDACTED] (1/4) [REDACTED] (1/4)	[REDACTED] 1/2
DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]	Trascritto in [REDACTED] al n° [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED] 1/4 [REDACTED] 1/4	[REDACTED] 1/2
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di Pia [REDACTED] NOTAIO [REDACTED] Rep. [REDACTED]	Trascritto in [REDACTED] al n° [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED] 1/4 [REDACTED] 1/4	[REDACTED] 1/2
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED] Atto Del Rep. [REDACTED]	Registrazione in [REDACTED]	[REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2	[REDACTED]
DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] Del Rep. [REDACTED]	Trascritto in [REDACTED] al n° il [REDACTED] Part. [REDACTED]/Gen. [REDACTED]	[REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2	[REDACTED]

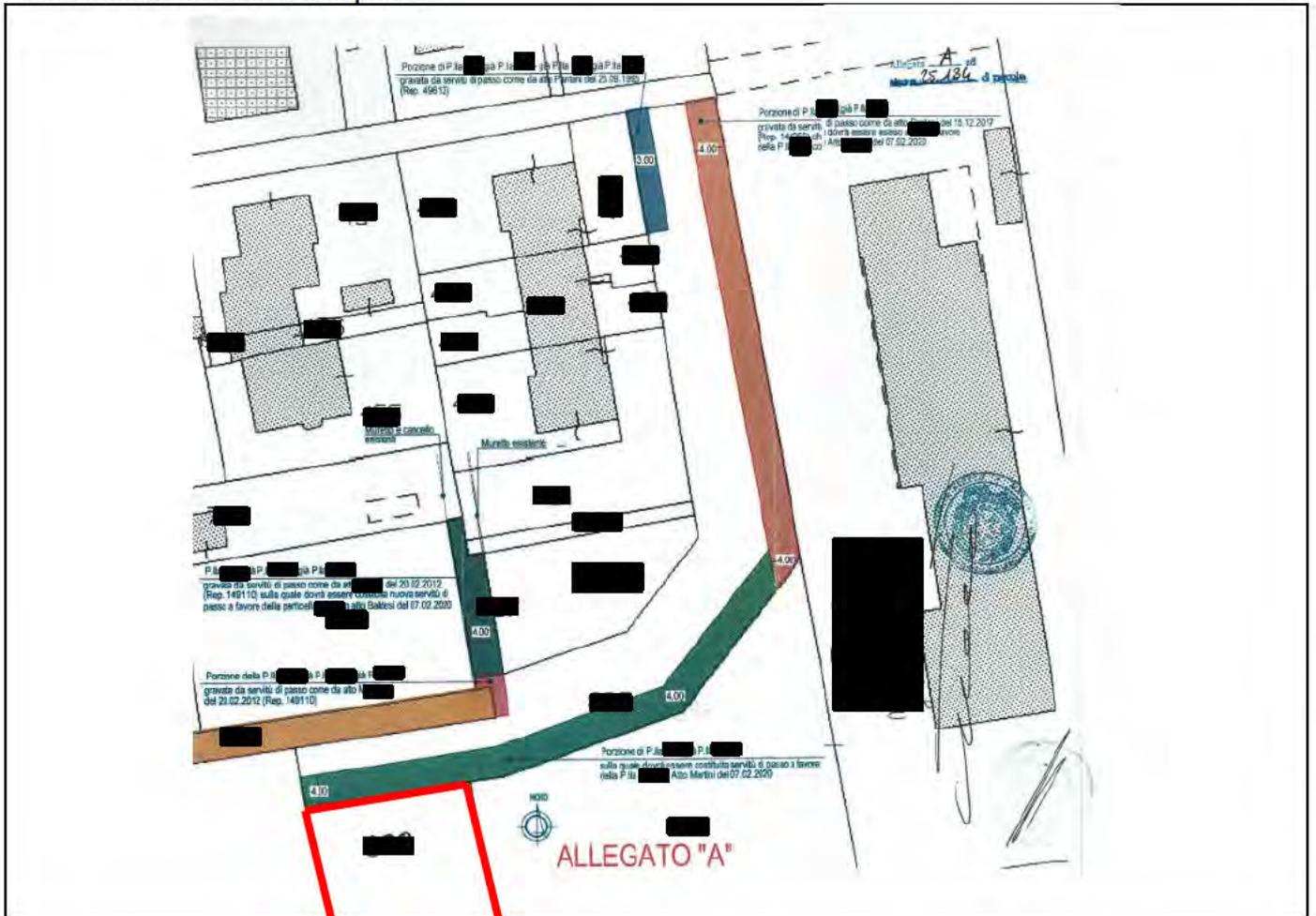
DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

1. **STRALCIO DI QUOTA E ATTO DI COMPRAVENDITA (ALLEGATO 10)** del 07/02/2020, Repertorio n° [REDACTED] rogante Notaio [REDACTED] di [REDACTED] e trascritto in [REDACTED] il 27/02/2020 ai numeri part. [REDACTED]/gen. [REDACTED] in cui le signore [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], stimando la massa di proprietà immobiliari tra loro a comune, decidono di dividersi le proprietà immobiliari. La signora [REDACTED] esce del tutto dalla comunione dei beni mentre [REDACTED] e [REDACTED] rimangono comproprietarie delle unità immobiliari spettanti.

Il terreno agricolo Foglio [REDACTED], part [REDACTED] perviene alla signora [REDACTED] e [REDACTED] unitamente alla costituzione vantaggiosa di una servitù reale e gratuita di passaggio, da esercitarsi in ogni tempo e con qualunque mezzo, da essere più propriamente esercitata nella zona del fondo

servente costituita da una striscia della larghezza di 4 metri lineari, individuata con retino rosso e verde nell'elaborato allegato all'atto di divisione.

Planimetria della servitù di passo



2. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE (in morte di [REDACTED]) (ALLEGATO 6).

registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al n° [REDACTED] e Trascritta il [REDACTED] al Particolare [REDACTED] e generale [REDACTED].

3. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del [REDACTED] (ALLEGATO 5) in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED]

Atto Notario [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], Fascicolo [REDACTED]; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al n° Part. [REDACTED]/Gen. [REDACTED].

Con questo atto alle signore [REDACTED] e [REDACTED] è pervenuta la particella [REDACTED] (generatrice della part. [REDACTED] attuale) e altre.

4. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE (in morte di [REDACTED] [REDACTED])
(ALLEGATO 11).

Atto del [REDACTED] Repertorio [REDACTED] e registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di [REDACTED] in [REDACTED] al n° part. [REDACTED] gen [REDACTED].

Per successione il terreno individuato al catasto di [REDACTED] al Foglio [REDACTED], [REDACTED] (generante la part. [REDACTED] nel [REDACTED], e successivamente generante la part. [REDACTED] nel [REDACTED] la part. [REDACTED] nel [REDACTED], la part. [REDACTED] nel [REDACTED]) passa la [REDACTED] ai figli [REDACTED] e [REDACTED].

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del [REDACTED] (ALLEGATO 12) in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED]

Atto Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED] Fascicolo [REDACTED]; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al n° Part. [REDACTED]/Gen. [REDACTED]

Per successione il terreno individuato al catasto di [REDACTED] al Foglio [REDACTED], part [REDACTED] (generante la part. [REDACTED] nel [REDACTED] e successivamente generante la part. [REDACTED] nel [REDACTED] la part. [REDACTED] nel [REDACTED], la part. [REDACTED] nel [REDACTED]) passa la [REDACTED] ai figli [REDACTED] e [REDACTED].

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 3

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

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che sul **Lotto 2** grava quanto segue (vedasi Elenco formalità riportato all' **ALLEGATO 7** .

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sul bene

DESCRIZIONE		Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	[REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE DEL [REDACTED] REP. [REDACTED]	[REDACTED]	TRIBUNALE DI [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	[REDACTED] ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL [REDACTED] REP. [REDACTED]	[REDACTED]	TRIBUNALE DI [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE:

9. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] trattasi di:

Atto del Tribunale di [REDACTED] del [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e Part. [REDACTED]

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo richiesto da [REDACTED]
Per 50.000,00€ a fronte di ingiunzione di pagamento per importo di 29.024,21€, tasso
interesse annuo 13.38%.

Soggetto a favore: [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED] 1/2 e [REDACTED] 1/2.

Immobili a garanzia: Tutti i Lotti della presente Perizia e altre proprietà.

10. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED], trattasi di:
Atto giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento Immobili del [REDACTED] Tribunale di
[REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]; - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei
Registri Pubblici Immobiliari di [REDACTED] data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e **Part.** [REDACTED].

Atto Esecutivo Del Tribunale Di [REDACTED] A Seguito Di Verbale Di Pignoramento Immobili.

Soggetto a favore: [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED] 1/2 e [REDACTED] 1/2.

**Tale formalità è riferita solo ai due Lotti descritti nella presente perizia e non a tutta
la massa di unità immobiliari di cui all'istrizione precedente del [REDACTED]**

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 4

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

In risposta al Quesito 4, il sottoscritto c.t.u. durante il sopralluogo ha accertato che la particella [REDACTED] gode di servitù' di passo così come contenuto nell'atto di divisione Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED] di cui all'allegato 10. Vedasi in merito risposta al quesito n° 2.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 5

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

In risposta al Quesito 5, il sottoscritto c.t.u. ha accertato la seguente presenza vi Vincolo ricadente sull'area. Nelle tavole del Piano Operativo del Comune di [REDACTED], si da la seguente informazione:

Fascia di rispetto elettrodotti

Art. 16 Vincoli e fasce di rispetto

1. Nella tavola del Piano Operativo "Vincoli e fasce di tutela" sono individuate le aree tutelate ai sensi di legge ricadenti all'interno di fasce di rispetto.

.....- Fascia di rispetto elettrodotti. Riferimenti legislativi: DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (per la distanza di prima approssimazione).....



2. La rappresentazione del vincolo e della relativa fascia di rispetto rappresenta unicamente l'indicazione della sua presenza che comporta la verifica puntuale dei gravami, delle prescrizioni e della presenza delle relative fasce di rispetto dalla normativa di imposizione del vincolo stesso e dalla normativa tecnica e regolamentare ad esso connessa.

Piano Operativo **E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**



Lotto 2 : In risposta al Quesito n. 6

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

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

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

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

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

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

In risposta al Quesito 6, le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

I costi per le *Annotazioni di cancellazione*, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di [REDACTED].

A titolo informativo ed orientativo:

I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono:

1. Tassa ipotecaria pari a € 35,00.
2. Bollo pari a € 59,00.
3. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte).

N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di € 262,00.

Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al notaio, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni da effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali.

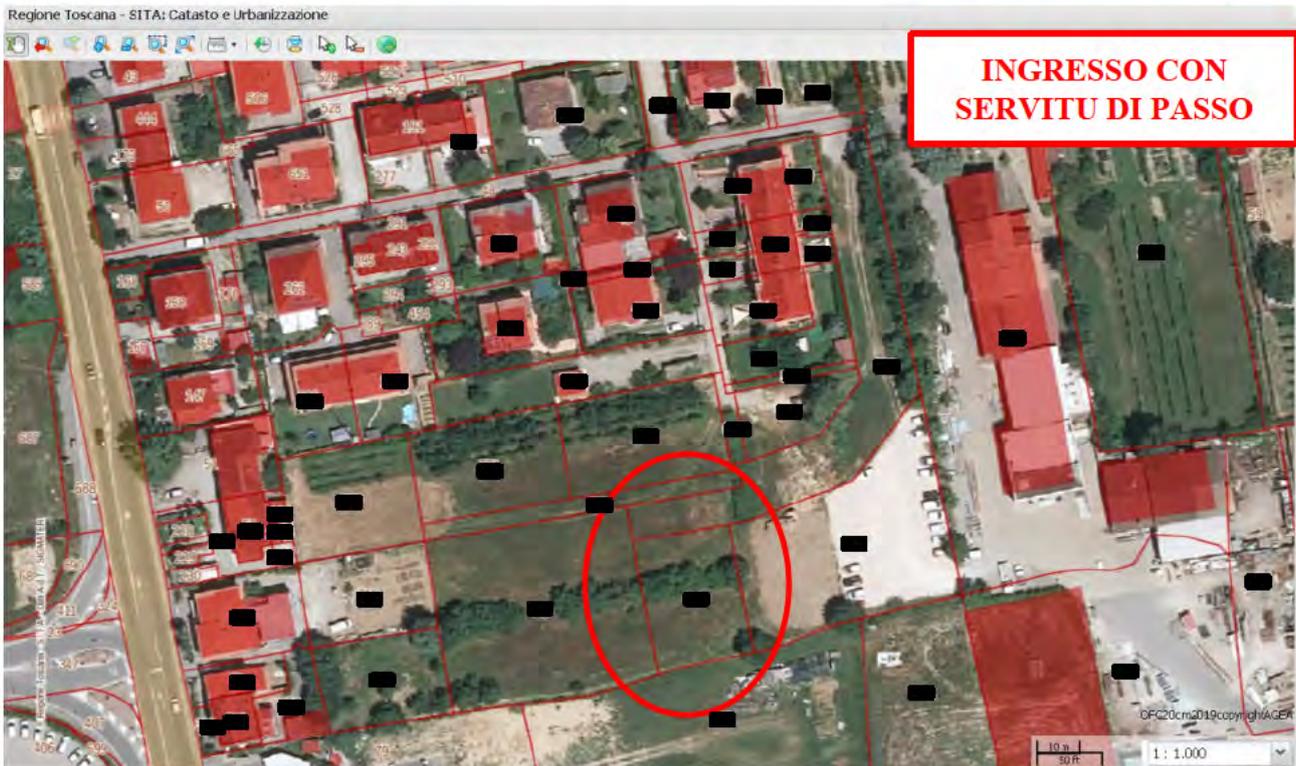
Lotto 2: In risposta al Quesito n. 7

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

Lotto 2: Descrizione del Lotto 2

Il **Lotto 2** è un piccolo terreno di 698 mq facente parte di un insieme di terreni agricoli marginali al caseggiato di [REDACTED], nei pressi della [REDACTED]





Tutta la zona è a destinazione Agricola.
Il terreno è pianeggiante.
Solo il confine Est è recintato.
Nella metà della proprietà vi si trova un filare di alberi.







Terreno agricolo oggetto del presente Lotto2

A circa metà del lotto c'è un filare di alberi. Il terreno si presenta pianeggiante e sembra non essere interessato da alcuna coltura. Non sono presenti impianti di adduzione energia, acqua o simili.

Sul lato Est corrono i cani Enel dell'Alta tensione per cui vi è il Vincolo Elettrodotto di cui il CTU ha trattato in risposta al quesito n° 5



Terreno visto da piazzale attiguo posizionato ad Est.





Terreno agricolo –parte visibile da SUD



Filare di alberi nato nel fosso centrale di scolo delle acque





Perimetro del terreno ben delineato

Lotto 2: **Descrizione degli accessi (pedonale e carraio)**

Al terreno si accede dalla strada pubblica interna al caseggiato di [REDACTED] (dal n° 42 al 62) NON dall'accesso con servitù di passo di cui Atto [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED], ma da una cancellata in ferro a due ante sempre aperta. La striscia di strada di ampiezza 4 metri infatti termina con una recinzione e da detta striscia di terra non è possibile uscire direttamente sulla strada. Il cancello è lasciato aperto per consentire il libero transito dei proprietari dei lotti agricoli interni.

Lotto 2: **Tipologia e caratteristiche**

Il terreno è a destinazione a seminativo e in parte ricoperti da una striscia di alberi. Non sono presenti alcune colture in particolare.

Lotto 2: **Superficie commerciale**

La superficie commerciale di un terreno agricolo coincide con la sua superficie.

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Part. [REDACTED] – seminativo arborato	698 mq	100%	698 mq
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u>			698 mq

Lotto 2: Esposizione (orientamento delle pendenze)

Tutto il Lotto 2 è pianeggiante. La striscia di alberi nel centro del lotto fa ombra alla metà a nord.

Lotto 2: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 15/11/2022, il Lotto 2 si presenta in stato di non coltivazione.

Lotto 2: Dati catastali attuali

Il Lotto 2 è identificato dalla seguente Unità Immobiliare:

Catasto terreni	
Visura storica per immobile	
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/10/2022	
 Immobile di catasto terreni	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2022	
Dati identificativi: Comune di [REDACTED]	
Foglio [REDACTED]	
Classamento:	
Redditi: dominicale Euro 3,60	
agrario Euro 1,80	
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3	
Superficie: 698 m ²	
> Intestati catastali	
> 1. [REDACTED]	
nata a [REDACTED]	
Diritto di: Proprieta' per 1/2	
> 2. [REDACTED]	
nata a [REDACTED]	
Diritto di: Proprieta' per 1/2	

Lotto 2: Confini

Il Lotto 2, nel suo complesso (sub. [REDACTED]) è confinante con le proprietà elencate in senso orario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Lotto 2: Pertinenze esclusive

Nulla in proposito.

*

Lotto 2: Quote millesimali

Nulla in proposito.

Lotto 2: 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, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

In risposta al Quesito 8, il sottoscritto c.t.u. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Lotto 2: 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 9, il sottoscritto c.t.u. ha constatato durante il sopralluogo l'assenza di segni che individuino i confini ad eccezione della recinzione sul lato est. Il terreno è in continuità con i terreni limitrofi.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 10

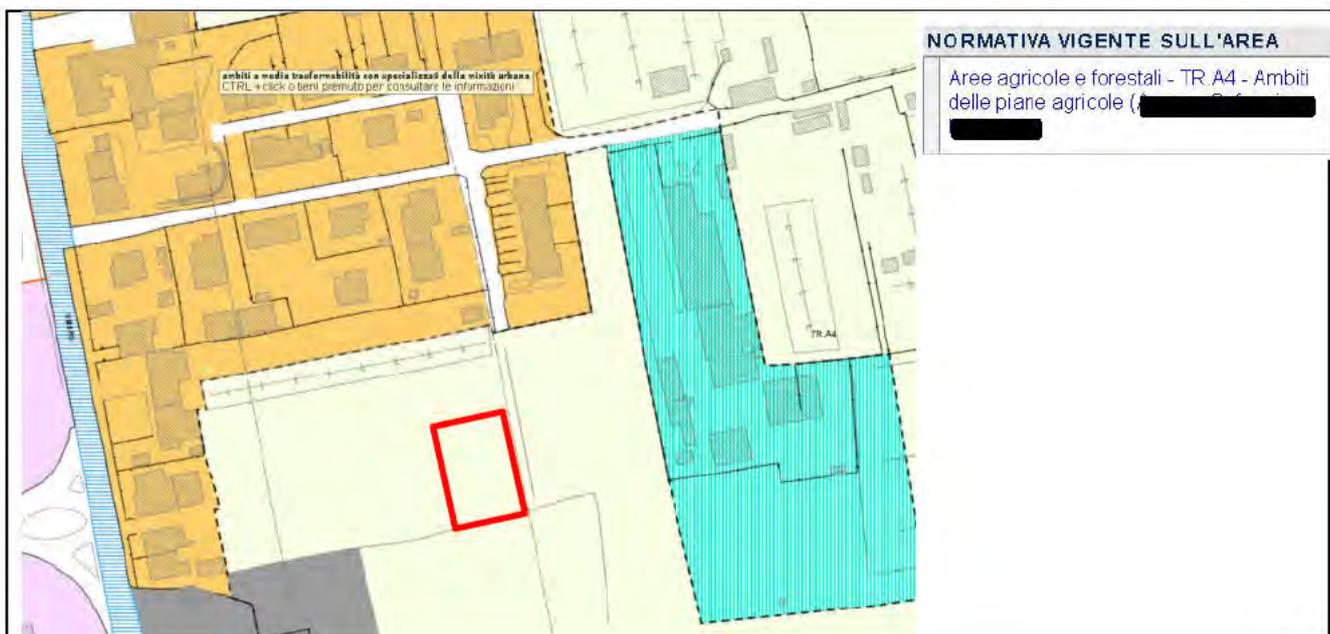
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto c.t.u., ha accertato quanto segue:
Si allega il Certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO 13**)

Disciplina urbanistica al momento vigente

La disciplina urbanistica vigente include il **Lotto 2** in una zona a destinazione d'uso Agricola.

Piano Operativo **E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**



Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole [REDACTED]

- [Art. 48 Aree agricole e forestali \(TR.A\): disciplina generale](#)
- [Art. 52 TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana \[REDACTED\]](#)

Art. 48 Aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale

1. Nelle Aree agricole e forestali non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- - Du_A. Residenziale di nuova costruzione
- - Du_B. industriale e artigianale
- - DU_C. Commerciale al dettaglio di nuova costruzione, ad esclusione della destinazione Du_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi)
- - DU_E. Direzionale e di servizio, ad esclusione della destinazione Du_E.3 - Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc.
- - DU_F. Commerciale all'ingrosso e depositi

2. (comma eliminato)

3. Sono sempre consentiti, mediante modalità diretta, gli interventi di:

- - Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari
- - Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso
- - Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso;
- - Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione
- - Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

4. Nelle aree agricole e forestali, in coerenza con la normativa regionale e nei limiti dei vincoli/condizionamenti imposti da piani/programmi sovraordinati, è consentita la realizzazione delle trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole del territorio secondo quanto dettagliato nei singoli ambiti. Ai sensi dell'art. 73 della LR 65/2014, la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, ove ammessa, è consentita fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

5. E' sempre consentita la possibilità di effettuare interventi di scavo, riporto e quanto necessario al fine di dare attuazione agli interventi di ripristino conseguenti all'escavazione sulla base dei progetti approvati.

Art. 52 TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - [REDACTED]

1. Identifica i tessuti agricoli impostati sull'ampia piana agricola di [REDACTED]

2. Nell'ambito della piana agricola di Arezzo zona compresa tra la [REDACTED] e le colline orientali è da garantire il mantenimento della rete scolante, dei fossi di scolo lungo le strade, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli a beri isolati, a filari e a gruppi; i fossi di scolo lungo [REDACTED] sono da mantenere integralmente, evitando tombinamenti, compresi i dislivelli a terrazzo e le ripe erbose a monte della strada.

2.bis L'ambito ospita parte della Riserva Naturale Regionale [REDACTED] in parte coincidente con la sopra indicata ZSC. La Riserva comprende un tratto dell'Arno di circa 7 km, da [REDACTED], presso il quale il fiume riceve il [REDACTED]

3. È consentita la realizzazione di nuove abitazioni ed annessi rurali che dovranno essere improntati, per forma materiali e tipologia, all'architettura rurale dell'area; è da escludere la realizzazione di nuove costruzioni abitative lungo le principali direttrici viarie strade.

4. I Programmi aziendali dovranno prevedere il reinserimento paesaggistico degli edifici di recente realizzazione disposti lungo le principali direttrici viarie.

5. Negli Ambiti agricoli di pianura - Piana di [REDACTED], in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti successivi.

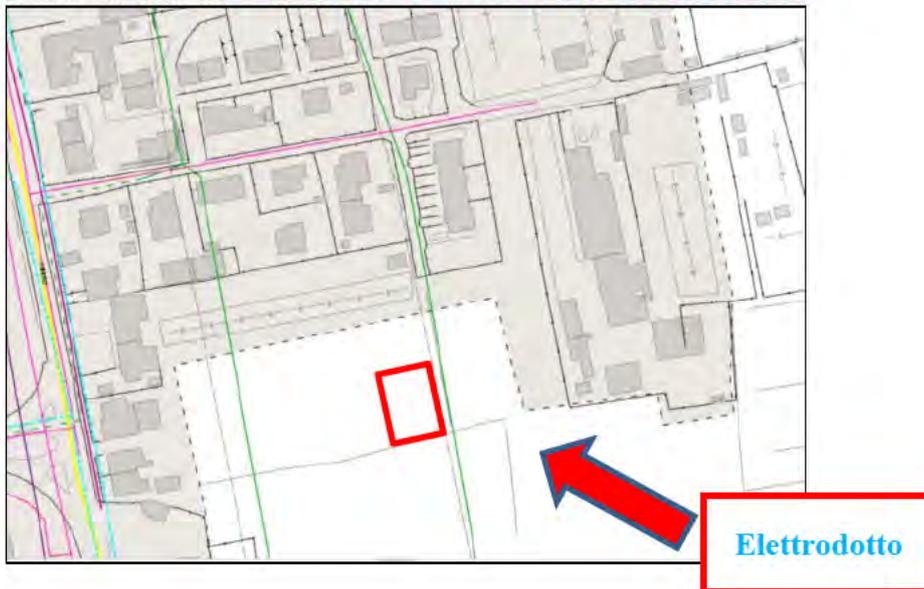
5.1. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- - Addizioni volumetriche ammesse fino a 30 mq di "Se" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori;
- - Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme;
- - Installazione di manufatti (art. 78 LR 65/2014);
- - gli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti sono ammessi fino a 30 mq di "Se" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.;
- - gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- - il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- - gli interventi di sostituzione edilizia;
- - per gli immobili, anche se formati da più corpi separati, compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità immobiliari residenziali, sono ammessi interventi di
 1. a. ristrutturazione edilizia;



2. b. sostituzione edilizia;
 3. c. trasferimento volumetrico anche derivante da diritti edificatori;
 4. d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 65 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;
- - piscine nonché impianti sportivi ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.
- 5.2. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di:
- - Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014) ;
 - - Nuova edificazione di annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nonché di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiariae da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014.;
 - - Frazionamento delle unità immobiliari.
- 5.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale da parte dell'imprenditore agricolo per gli interventi di:
- - Nuova edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli;
 - - Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali facenti parte delle dotazioni aziendali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014) e dell'articolo 67 delle presenti norme;
 - - Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli facenti parte delle dotazioni aziendali in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014).

Piano Strutturale **B2.3.5. RETI E INFRASTRUTTURE**



Piano Strutturale **B3.11 CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

The image shows a map of hydraulic hazard areas. A red rectangular box highlights a specific area. To the right of the map is a table with information about the area.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA	
Pericolosità idraulica integrata	Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 500 anni. Aree a pericolosità bassa (P1) (PGRA)
Area oggetto di modellazione idraulica	Area oggetto di modellazione idraulica - fonte: Piano Strutturale 2019

Lotto 2: 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 degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u. dichiara che non sono state reperite alcune pratiche edilizie inerenti il lotto di terreno. Da quanto è emerso dal sopralluogo non vi sono manufatto o impianti realizzati su di esso.

Lotto 2: 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 data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, 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 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che il **Lotto 2** è un terreno agricolo non utilizzato.

Il lotto 2 non è occupato da terzi.

Lotto 2: Determinazione del giusto canone di locazione e quantificazione di indennità di occupazione (terreno).

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni VAM (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 2: I prezzi di locazione (terreni)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di [REDACTED] è emerso che nella zona non c'è mercato per la locazione dei terreni agricoli e sono scarsamente reperibili prezzi di riferimento. Effettuando la ricerca in zone agricole anche analoghe il **valore locativo medio è di 0.065€/mq.**





Terreno in strada [redacted]...

100 €/mese

1.200 m2 Non edificabile

Vedi il telefono Contatta Salva

0.083€/ mq



Oliveto Panoramico e Collinare a San [redacted]

[redacted] - 15 gen alle 21:42

300 €

8000 mq

0,0375€/ mq



Terreno e annessi [redacted]

[redacted] - 22 apr alle 21:42

150 €

2000 mq

0,075€/ mq

La valutazione VAM dell'agenzia Entrate non tratta il valore locativo ma solo di compravendita.

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	698	€ 0.065	€ 45.37/mese
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>€ 45.37/mese</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 22.68/mese</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 45.37/mese.

L'indennità' di occupazione e' stabilita in € 22.68/mese.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 13

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

Si allega Certificato Storico di Residenza Anagrafica, di Stato Libero e di Stato di Famiglia (**ALLEGATO 9**).

Gli esecutati abitano nel Lotto 1 e a distanza tale dal Lotto 2 che non si ritiene che detto lotto sia da interpretarsi accessorio o necessario al compendio immobiliare dell'abitazione

Lotto 2: 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).

Nulla in proposito.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 15

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

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto c.t.u. ha verificato che gli impianti tecnologici.

Lotto 2: Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Non presenti

Lotto 2: Impianti elettrici

Non presenti

Lotto 2: Impianto idrico

No presente

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 16

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

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a suddividere il compendio immobiliare pignorato, in n. 2 Lotti (vedere pagina 4).



Lotto 2: 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 fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro 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 17, il sottoscritto c.t.u. 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 sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni VAM (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 2: I prezzi di vendita nel libero mercato (terreni)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona è emerso che i prezzi di vendita dei terreni agricoli di vario tipo è di circa 8.75 €/m² (30.000,00€/ Ha). Se dotati di recinzione e servizi il prezzo è fino a 20.00€/mq mentre se è scarsamente sfruttabile è di poco più di un euro.



Terreno in località [redacted]
50.000 €
15.000 m2 Non edificabile
Il campo è dotato di pozzo proprio ed ha una superficie di 15.000 mq. È situato nei pressi di [redacted] a [redacted].
[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [Salva](#)

3.33€/ mq


Terreno in [redacted] **20.000 €**
1.000 m2 Non edificabile
[redacted] ta campagna, molto bella la posizione pianeggiante e soleggiata con vista sulle colline circostanti, vendesi terreno.
[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [Salva](#)

20.00€/ mq



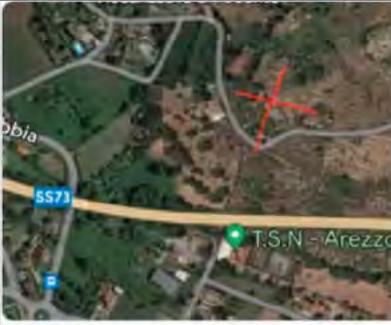
Lotti di Terreno Agricolo ad Arezzo 

██████████ - 10 set alle 21:06

10.000 €

1000 mq

10.00€/mq



Terreno con olivi ██████████ 

██████████ 30 ott alle 06:24

20.000 €

4800 mq

4.16€/mq



Terreno agricolo 

██████████ 6 nov alle 19:21

22.500 €

3000 mq

7.50€/mq



Terreno in via ██████████ 

285.000 €

19.000 m2 Non edificabile

Si può vendere anche divisibile/frazionato, in appezzamenti di varie misure da € 15 a mq. in base alla quantità. Indicato x orti privati.

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [Salva](#)

15.00€/mq



Vari terreni 

██████████ 22 ott alle 17:43

129.000 €

100000 mq

1.29€/mq



Lotto 2: Quotazioni VAM (TERRENI)

Osservando le Quotazioni VAM 2021 (VALORI AGRICOLI MEDI) dell'Agenzia delle Entrate della provincia di █████, **il valore VAM medio** al metro quadrato per i terreni varia a seconda dell'utilizzo.

REGIONE AGRARIA N°: 7		REGIONE AGRARIA N°:						
COLLINE DI █████								
Comuni di: █████								
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	2100,00							
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100,00							
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)				
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	27000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)				
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)				
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6500,00							
ULIVETO PROMISCUO	15200,00			8-QUANDO L ARBORATURA HA UNA DENSITA NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)				

Per terreni come il Lotto 2, ad uso Seminativo Arborato di classe 3 il Valore Medio di Mercato è di 25000.00€ /ha , cioè **2.50€/ mq.**

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
Part. █████ – seminativo arborato	698 mq	€ 2.50/mq	€ 1.745,00

VALORE V.A.M. medio è di:
€ 2,50/Mq (€20.000,00/Ha)

Lotto 2: Stima del più probabile valore di mercato per i terreni agricoli

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare

il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli
€ 5,625 al metro quadrato - €56.250/Ha

Lotto 2:**Stima complessiva**

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

(A) = Superficie commerciale

ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 2** è arrotondabile ad:**€ 3.337,00**

(in lettere: tremilatrecentotrentasette/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale	698 mq	€ 5.625/mq	€ 3.926,25
STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà			€ 3926,25
(D) Deprezzamento per vendita forzata	15%		€ 588,93
TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA			€ 3.337,32

Lotto 2: 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 congruagli 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, il sottoscritto c.t.u ha verificato che il **Lotto 2** risulta gravato da formalità pregiudizievoli per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED] (**ALLEGATO 7**).Inoltre il CTU evidenzia che risultano presenti due **ISCRIZIONI** per **Ipoteca Giudiziale** a carico una alla [REDACTED] e l'altra a Carico della [REDACTED]. Queste Ipoteche Giudiziali **NON** colpiscono la massa dei beni di cui alla presente stima. (**ALLEGATO 14**).**TABELLA ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** a carico dei comproprietari **NON** sul bene pignorato

DESCRIZIONE		Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	[REDACTED]	IPOTECA GIUDIZIALE DEL [REDACTED]	Part. Gen. [REDACTED]	GIUDICE DI PACE [REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE		Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE		IPOTECA GIUDIZIALE DEL REP.	Part. Gen.		

DESCRIZIONE:

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] trattasi di:

- 1) **Atto del Giudice di Pace** del [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]; - **Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e Part. [REDACTED]**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo richiesto da [REDACTED]

Capitale €2'053,50, Interessi €1'000,00, Spese € 2500,00, Totale € 5553,50.

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED].

Immobili a garanzia: Nessun Lotto della presente Perizia ma altre proprietà.

2) **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] trattasi di:

Atto del Giudice di Pace del [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]; - **Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e Part. [REDACTED]**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo richiesto da [REDACTED]

Capitale €2'053,50, Interessi €1'000,00, Spese € 2500,00, Totale € 5553,50.

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED].

Immobili a garanzia: Nessun Lotto della presente Perizia ma altre proprietà.

L'atto di pignoramento di cui alla presente relazione, colpisce la quota di proprietà della signora [REDACTED] per ½ dell'intero e la signora [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intero.

Dalla tabella in basso si può osservare che la **quota pignorata è stimata in:**Dalla tabella in basso si può osservare che la **quota pignorata per la signora [REDACTED] è:****€ 1668,50***(in lettere millesessantotto/50)*Mentre la **quota totale pignorata per la signora [REDACTED] è:****€ 1668,50**

in lettere milleseicentosessantotto/50)

E pertanto la quota totale pignorata sia stimata in:

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
██████████ (esecutato)	1/2	€ 3337.00	€ 1.668,50
██████████ (non esecutata)	1/2	€ 3337.00	€ 1.668,50
	1/1		€ 3337.00

Il c.t.u. avendo verificato l'entità del Lotto 2 valuta che esso non sia divisibile pertanto si conferma la stima per l'intero lotto.

Lotto 2: 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.

Nulla in proposito.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 20

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

Nulla in proposito.

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



AVVISO ALLE PARTI

La presente relazione è inviata tramite PEC e/o posta ordinaria e/o e-Mail a:

Debitori esecutati (inviata tramite e-Mail e/o posta raccomandata con ricevuta a.r.) e/o presso il loro Legale difensore, se nominato

Legale difensore del creditore procedente.

Legale difensore del creditore intervenuto.

Si comunica alle Parti costituite che eventuali osservazioni alla presente Perizia dovranno essere trasmesse al sottoscritto c.t.u. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) che è il seguente: sara.tanganelli@archiworldpec.it.

Tutto quanto sopra a disimpegno dell'incarico conferitomi.

Arezzo, 04 febbraio 2023

Il c.t.u. nominato Esperto
Dott. Arch. Sara Tanganelli

TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 1

ALLE GATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
1	Doc. Catastale
2	Progetto Approvato Licenza edilizia 398/1955
3	Condono Edilizio (non definito) n° 25200/1986
4	Atto Notaio [REDACTED] 14.11.1979 Rep. 59310
5	Accettazione tacita di Eredità [REDACTED]
6	Certificato di Successione [REDACTED]
7	Lotto1 - Elenco Formalità iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
8	Regolamento Urbanistico
9	Certificato di residenza, stato di famiglia e rapporti di parentela
14	Ispezione Ipotecaria – altre iscrizioni pregiudizievoli



TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 2

ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
1	Doc. Catastale
5	Accettazione tacita di Eredità [REDACTED]
6	Certificato di Successione [REDACTED]
7	Elenco Formalità iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
9	Certificato di residenza, stato di famiglia e rapporti di parentela
10	Atto divisione Notaio [REDACTED] del 07/02/2020 Rep. 159113
11	Certificato di Successione [REDACTED]
12	Accettazione tacita di Eredità [REDACTED]
13	Certificato di destinazione urbanistica
14	Ispezione Ipotecaria – altre iscrizioni pregiudizievoli

Arezzo, 04 febbraio 2023

Il c.t.u. nominato Esperto
Dott. Arch. Sara Tanganelli