

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 149 / 2022



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
contro



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PERIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Data: 04 maggio 2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Geometra Luca CONTEMORI, nato a Foiano della Chiana (AR) il 12 agosto 1973 e ivi residente in Via G. di Vittorio n. 4, codice fiscale CNTLCU73M12D649Z, con studio professionale in Comune di Foiano della Chiana, Viale Umberto I, n.4, a seguito d'incarico assegnato con udienza del 11 gennaio 2023 dal Giudice Dr.ssa Lucia Bruni, alla quale è poi subentrata la Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, finalizzato alla perizia beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], verificata la completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c., costituita dalla certificazione notarile datata 10 ottobre 2022, estesa anche al controllo dell'esatta individuazione dei beni pignorati con le risultanze catastali e dei registri immobiliari, il confronto degli stessi con l'atto di pignoramento, le note di trascrizione e il titolo di provenienza, rilevata l'assenza di iscrizioni ipotecarie successive all'atto suddetto, constatata l'esistenza della continuità nelle trascrizioni antecedenti il ventennio ai sensi dell'art. 2650 del C.C., effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, esperite le indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica dei Comuni territorialmente competenti in ordine alla conformità attuale, svolti i sopralluoghi in data **7 marzo 2023**, **20 marzo 2023** per accertare la consistenza, lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la rispondenza degli immobili alla documentazione, assunte le necessarie informazioni, è nella condizione di esporre quanto di seguito riportato, in virtù delle conoscenze del mercato immobiliare e delle specifiche competenze in materia.

1. Ubicazione e caratterizzazione dei beni oggetto di esecuzione

1.1. LOTTO 1 UNITA' RESIDENZIALE

Comune di Monte San Savino, Via Larga n. 234, porzione di fabbricato bifamiliare articolata su due piani fuori terra, con resede scoperto esclusivo esteso per più lati e unito fisicamente senza discontinuità a quello confinante di altra proprietà estranea al pignoramento. La porzione trattata del fabbricato è quella rivolta verso Ovest, libera su tre lati per il quarto contigua al restante edificato a Est e fronteggiante la strada S.P. 327 di Foiano, dalla quale risulta accessibile da passo a raso di sufficiente dimensioni ricadente nella proprietà adiacente; l'impronta planimetrica di tutto il fabbricato è regolare, con il corpo scala fuori sagoma addossato nel lato Nord e degli annessi contigui sul retro, con sporgenze e rientranze; tutto intorno è circondato dal resede scoperto in parte della proprietà pignorata e in parte di terzo soggetto, esteso per il

lato maggiore lungo la viabilità suddetta con cui confina, per due lati con zona agricola e per il quarto lato con distacco da costruzione prefabbricata adibita a magazzino/distribuzione frutta.

La zona è pianeggiante, attestante a una quota altimetrica di 247,50 metri sul livello medio del mare, con coordinate GPS 43.382228 e 11.806609.

Confini della porzione pignorata: [REDACTED] (p.la 3 su più subalterni), [REDACTED] (p.la 55), Strada Provinciale n. 327, s.s.a..

Trova convenienza economica e concreta attuabilità, data collocazione, individualità fisica e funzionale, considerare la consistenza come unico lotto, seguendo già la configurazione urbanistica e catastale.

1.2 LOTTO 2 UNITA' ARTIGIANALE

Comune di Civitella in Val di Chiana, frazione Pieve al Toppo, Via di Mugliano n. 33/3, immobile singolo articolato su due piani fuori terra collegati da scala interna, corredato da circostante resede scoperto esclusivo accessibile direttamente da passo carrabile a raso attestante sulla pubblica viabilità Strada Provinciale n. 21 a circa 200 metri dall'incrocio con la S.S.73 Senese Aretina, da dove poi prosegue verso Nord-Ovest uscendo dalla frazione di Pieve al Toppo, collegandola con la più prossima frazione di San Giuliano in Comune di Arezzo.

La costruzione, internata di circa 50 metri rispetto alla strada e la si raggiunge dopo una breve percorrenza facente parte del resede stesso, è un unico corpo isolato rispetto alle proprietà vicine e da esse separato da distanza sufficiente, a forma planimetrica rettangolare con il lato principale orientato rispetto all'asse cardinale Nord/Ovest - Sud/Est e confina per tutti i lati con distacchi da costruzioni prevalentemente residenziali. La zona è pianeggiante, posta a una quota altimetrica di 247,00 metri sul livello medio del mare, con coordinate GPS 43.41219 e 11.79846.

Trova convenienza economica e concreta attuabilità, data collocazione, individualità fisica e funzionale, considerare la consistenza come unico lotto, seguendo già la configurazione urbanistica e catastale.

Confini: [REDACTED] (p.la 248), [REDACTED] (p.la 324), [REDACTED] (p.la 329), Condominio [REDACTED] (p.la 314, [REDACTED] (p.la 239), [REDACTED] (p.la 362), [REDACTED] (p.la 65), Pubblica viabilità S.P. 21, s.s.a..

2 Diritti reali, provenienza e continuità trascrizioni

2.1 LOTTO 1 UNITA' RESIDENZIALE

La consistenza pignorata appartiene in piena proprietà per l'intera quota a [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], essendogli pervenuta da successione testamentaria di [REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED], deceduta il [REDACTED], denuncia n. 44, vol. 793, con pubblicazione del testamento olografo e contestuale accettazione con beneficio di inventario notaio Pieraccini di Arezzo del 09.10.2015, Repertorio n. 14362, trascritto in Arezzo il 04.11.2015 ai numeri 14313 di Registro Generale e 10509 di Registro Particolare.

Il diritto di proprietà pervenne a [REDACTED] da atto di compravendita notaio Veltroni di Arezzo del 01.03.1978, repertorio n. 52647, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23.03.1978 ai numeri 4029 di Registro Generale e 3371 di Registro Particolare.

2.2 LOTTO 2 LABORATORIO

La consistenza pignorata appartiene in piena proprietà per l'intera quota a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], avendone fatto acquisto da [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in forza di compravendita notaio Pieraccini di Arezzo del 10.10.2007, Repertorio n. 4525, trascritto in Arezzo il 16.10.2007 ai numeri 22852 di Registro Generale e 14174 di Registro Particolare.

Il diritto di proprietà pervenne alla suddetta [REDACTED] mediante atto di acquisto notaio Barbagli di Arezzo del 13.07.2001, repertorio n. 49642, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20.07.2001 ai numeri 11997 di Registro Generale e 8299 di Registro Particolare.

3. Descrizione

3.1. LOTTO 1 UNITA' RESIDENZIALE

3.1.1. Tipologia strutturale

Porzione da cielo e terra di vecchio fabbricato colonico edificato ante 1967, articolata a livello terreno e primo; il corpo originario della costruzione, di cui fa parte la consistenza trattata, è regolare sia in pianta che in elevazione, con caratteristiche tipologiche e formali comuni, segnate da struttura portante scatolare a pareti perimetrali in muratura in pietra arenaria mista a mattoni

di laterizio e pilastro in calcestruzzo armato interno a sostegno dei soli carichi verticali; orizzontamenti in latero-cemento gettati in opera e copertura a padiglione con sottotetto ispezionabile ma non praticabile. Le forature prospettiche sono regolari per distribuzione e hanno dimensioni variabili.

Tutti i vari elementi esterni quali aggetti del balcone sul fronte strada e gronde rispettano la stessa tipologia in muratura, nel complesso fornendo una impronta, riscontrabile nelle tipologie simili facenti parte del nostro patrimonio edilizio comune.

3.1.2. Resede scoperto

Il resede pertinenziale di superficie catastale m² 765 è in parte tenuto a verde/prato e in parte coperto da pavimentazione in laterizio e pietra naturale montata a "opera incerta" in corrispondenza del marciapiede e di un percorso pedonale che collega l'accesso al lotto dalla Provinciale, servito cancello carrabile e pedonale in ferro smaltato, sostenuti da colonne in muratura contigue alla recinzione di uguali caratteristiche che si estende sul fronte strada e in parte sul lato Nord, variando poi sul prolungamento di quest'ultimo da ringhiera a rete metallica a maglia sciolta. Nel complesso la porzione residenziale gode di uno spazio pertinenziale sufficiente ma rimane penalizzata dal fatto che risulta interclusa ovvero è collegata alla viabilità solamente dai suddetti passaggi (pedonale e carrabile) che però ricadono interamente nella proprietà confinante non oggetto di esecuzione e inoltre superati questi e entrati nella proprietà privata occorre attraversare sempre e comunque un tratto di terreno a verde in capo del terzo confinante; manca uno spazio diretto a parcheggio per i veicoli in quanto la porzione di proprietà scoperta non offre tale possibilità, proprio perché collocata nella parte Nord-Ovest dell'intero resede, lontano dagli accessi nell'angolo Sud-Ovest; proprio in prossimità di questi ultimi sono posizionate le nicchie per l'alloggio dei contatori dell'energia elettrica e del metano. Foto aeree mostrano come nel 1988 l'accesso al lotto fosse posizionato più vicino al fabbricato, in prossimità dell'attuale limite del resede trattato, poi successivamente è stato traslato più a Sud, situazione di fatto consolidata già dal 1996.

L'unità si rifornisce di acqua dal pozzo privato che ricade nella particella 3 confinante, estranea al pignoramento, su porzione di suolo che in origine era di pertinenza della porzione trattata ma successivamente fu ceduto; infatti al momento dell'acquisto del bene da parte della dante causa

del debitore nell'anno 1978, il suddetto faceva parte della consistenza pervenuta come anche menzionato nell'atto notarile; poi una porzione di resede ove ricadeva il pozzo è stata staccata dalla restante superficie, passata da m² 1.170 acquistati a m² 765 attuali e ceduta. L'acqua viene prelevata da una pompa alimentata con contatore di energia elettrica condomniale, lo stesso alimentante le luci esterne comuni.

L'unità immobiliare come vivibilità ricade in una collocazione fuori del centro abitato, moderatamente penalizzate da un costante disturbo acustico e luminoso dovuto all'attivo traffico veicolare di percorrenza; assenti in prossimità dell'area fonti di inquinamento legate ad attività produttive moleste o insalubri.

3.1.3. Finiture esterne fabbricato

Il manto di copertura è in tegole e coppi staccati di laterizio, i canali di gronda e i pluviali circolari sono in lamiera di rame.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è lasciata faccia a vista, con stuccature integra delle fughe; le forature prospettiche hanno chiusura esterna (oscuramento e protezione) con persiane in alluminio a telaio con profili standard, apertura ad anta, cardini a muro; le finestra in legno sono tamponate con vetro singolo. Il portoncino di ingresso è in legno a due ante simmetriche e sopra luce con vetro semi-trasparente.

Le soglie e i davanzali di alto spessore, sono in pietra sedimentaria, a frontalino liscio.

Le condizioni manutentive generali sono buone.

3.1.4 Distribuzione

L'intero piano primo e terreno sono adibiti a superficie abitabile, collegata internamente da scala in muratura a doppia rampa simmetrica con senso di salita invertito, posta su dedito vano di sufficienti dimensioni ricavato fuori sagoma e addossato sul lato Nord, accessibile esternamente dal lato rivolto verso la viabilità (Ovest). Varcando il portoncino di ingresso del piano terra si entra nella zona giorno, dalla quale si accede al cucinotto e al disimpegno, che a sua volta permette di usufruire degli altri due vani, del ripostiglio e del bagno, tutti vani aventi un'altezza utile di metri 2,65, quindi inferiore a quella minima consentita per un utilizzo come locali abitativi, legittima solo per il bagno, il disimpegno e il ripostiglio. Salendo al livello superiore (altezza utile metri 2,70/2,73) si accede al soggiorno dal quale è possibile entrare nel locale pranzo, dotato di

separato cucinotto e nel disimpegno notte, collega le due camere, il bagno e il vano lavanderia / doccia.

L'unità immobiliare ha una superficie esterna lorda (commerciale) di m² 95,14 per la parte abitativa al piano primo, oltre a m² 3,62 per il balcone del locale pranzo, m² 105,96 per gli accessori a piano terra; si aggiunge il resede scoperto di una superficie catastale pari a 659 m² al netto dell'area coperta del fabbricato.

La caldaia, parte dell'impianto idraulico dell'acqua potabile, alcune diramazioni del gas metano sono ubicate in due locali tecnici che fanno parte della consistenza, inserita nel corpo accessorio esteso verso Est e contiguo a quello principale, appartenente al confinante.

3.1.5. Finiture interne

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm.8; le superfici orizzontali dei soffitti e verticali delle pareti aventi funzione statica e non, sono intonacate con malta tradizionale e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Come pavimentazione sono state impiegate delle piastrelle in grès ceramico e monocottura di varia tonalità e formato, tranne che per soggiorno, disimpegno e camere del piano primo dove è posato un parquet a listelli tradizionali con schema a lisca di pesce; abbinare a mattonelle levigate in graniglia di scaglie di marmo per il soggiorno; il battiscopa è in legno; La cucina e i servizi igienici hanno rivestimento della superficie verticale delle pareti con monocottura di vario formato e tonalità per un'altezza da terra uguale o superiore a 1,40 metri. Questi ultimi sono corredati da sanitari in vitreous china di colore bianco e champagne costituiti da lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata esterna a "zaino", bidet (entrambi a pavimento) e vasca in metallo smaltato per il servizio principale, box doccia nel vano lavanderia; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive sufficienti.

Le porte interne sono tamburate e massello, alcune con specchiature a vetro, con finitura a varia, lisce e bugnate dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali.

La scala interna riporta i classici gradini rivestiti sia nella pedata che nell'alzata da lastre monolitiche di granito vulcanico, con elementi rampanti laterali e parapetto in legno lavorato a balaustra.

3.1.6 Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'unità come vivibilità e caratteristiche funzionali è buono, data la collocazione in campagna, penalizzata da un costante disturbo acustico e luminoso dovuto al traffico veicolare, sufficientemente lontano da fonti di inquinamento legate ad attività produttive moleste o insalubri. I locali abitabili tutti finestrati, tranne che la lavanderia/box doccia, hanno dimensione e conformazione sufficiente. Assenza di fenomeni legati a umidità di risalita e condensa interstiziale.

Come accennato i locali al piano terra di altezza inferiore a quella consentita dalle norme igienico-sanitarie, non possono essere utilizzati come abitativi. Gli infissi (finestre) offrono un livello di comfort acustico e termico non adeguato, vista la vetratura con cui sono allestiti.

Permane la presenza tollerata ma non legittimata da titoli scritti di parte degli impianti sia nel vano tecnico accessibile dal lato Nord (Cadlaia e diramazioni gas metano), che su quello idrico con porta esterna rivolta sul lato Sud (Addolcitore, deposito acqua, pompa), appartenenti al confinante e la penalizzazione dell'assenza di spazi esterni scoperti a parcheggio, nonché "l'interclusione" dell'unità pignorata dalla pubblica viabilità colpa l'assenza di sbocco su quest'ultima; l'unico accesso viario al lotto ricade nella porzione di proprietà confinante la quale si estende fino in prossimità della parete Sud del fabbricato. Come sopra menzionato però già dai voli aerei del 1996 l'accesso è nella posizione attuale quindi è testimoniabile come l'unità immobiliare da allora ne usufruisca.

Gli impianti sono tutti funzionanti.

3.2 LOTTO 2 – LABORATORO ARTIGIANALE

3.2.1 Tipologia strutturale

Fabbricato singolo edificato nel 1973/1974, articolato su due livelli agibili oltre a sottotetto parzialmente praticabile, tutti collegati verticalmente da scala a doppia rampa simmetrica inserita in apposito vano centrale accessibile dal lato Nord-Ovest a mezzo di portoncino di ingresso; lo sviluppo sia planimetrico che altimetrico è regolare, con caratteristiche tipologiche e formali comuni riscontrabili nell'edilizia comune, segnate da struttura portante mista a pareti perimetrali in muratura portante di blocchi artificiali di tufo e pilastri interni in calcestruzzo armato a sostegno dei soli carichi verticali; orizzontamenti in latero-cemento gettati in opera e copertura a padiglione con sottotetto praticabile per la parte ai lati del vano scala con altezza

maggiore, realizzata con travi prefabbricati del tipo "Varese" intervallata da tavellonato in laterizio e solo ispeionabile per le estremità, eseguita a muretti a nido d'ape poggianti sul solaio sottostante. Le forature prospettiche sono regolari per distribuzione e hanno dimensioni variabili. Tutti i vari elementi esterni in aggetto quali balconi e gronde della copertura sono stati realizzati in calcestruzzo armato in opera, lasciato faccia a vista.

Alla consistenza del suddetto corpo principale, avente un ingombro a terra di circa metri 23,20 in lunghezza e metri 15,60 in larghezza, si aggiungono delle volumetrie secondarie edificate successivamente addossate nel lato Sud-ovest, a unico piano terra, accessibili sia dall'esterno che internamente dai locali del fabbricato, estese per una lunghezza pari a quella del volume principale e una larghezza di metri 4,20. La loro struttura è sempre mista in muratura e calcestruzzo armato, con unico solaio in elevazione orizzontale che funge da copertura, in laterizio e travetti unidirezionali in c.a.. La quota del calpestio è inferiore di due gradini rispetto a quella dei locali del piano terra del fabbricato.

3.2.2 Resede scoperto

Il resede pertinenziale di superficie catastale m² 1.155 è in parte tenuto a verde/prato e in parte coperto da pavimentazione in calcestruzzo corrispondente alla zona frontistante l'immobile e al percorso che lo collega alla viabilità; stessa finitura superficiale presenta il marciapiede tranne per il lato Nord-Est finito con piastrelle in gres. Perimetralmente l'area di proprietà è delimitata da muretto di recinzione sormontato da ringhiera metallica smaltata di semplice fattura e per porzione da pannellature in cemento.

L'alloggio del contatore di fornitura del metano di rete è addossato al piede della parete rivolta a Sud-Est, contiguo ad altri due vani predisposti per altrettante utenze; un pozzo a uso domestico dal quale si approvvigiona il fabbricato, ricade nella proprietà, nella quale sono presenti anche le fosse settiche interrato per lo smaltimento dei reflui, per tipologia non più a norma. La costruzione gode di buona potenzialità di utilizzo nel suo insieme, possedendo un sufficiente spazio esterno esclusivo comodamente collegato alla viabilità e ricadendo in una collocazione nell'ambito di una frazione dotata dei servizi essenziali; assenti in prossimità dell'area fonti di inquinamento legate ad attività produttive, vi è solo nel retro a circa 100 metri una falegnameria importante con un impatto tuttavia contenuto.

3.2.3 Finiture esterne fabbricato

Il manto di copertura è in tegole di laterizio, i canali di gronda e i pluviali circolari sono in lamiera zincata.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è intonacata in malta tradizionale e finita con rodoto colorato in pasta a base resino-plastica con finitura "graffiata", tipica degli anni 70/80; le forature prospettiche sono prive di sistema oscurante ma dotate di inferrate di protezione apribili ad anta; le finestre sono in alluminio verniciato tamponate con vetro singolo. Il portoncino di ingresso principale è di sicurezza in metallo e vetro anti sfondamento, mentre quelli interni per il piano terra della stessa tipologia e per il piano primo metallo e vetro semi-trasparente a due ante simmetriche.

Le soglie e i davanzali di basso spessore, sono in travertino, a frontalino liscio accompagnate da stipiti verticali. Le condizioni manutentive generali sono sufficienti, con il grado di conservazione di alcune parti come inferrate, infissi e facciata da rinnovare a causa della vetustà.

3.2.4 Distribuzione

L'intero piano terra è adibito a laboratorio, attualmente ospita un attività orafa, è accessibile direttamente dall'esterno da una porta carrabile metallica oppure attraverso un disimpegno collegato al vano scala, dal quale è possibile raggiungere anche i livelli superiori (piano primo e soffitte sottotetto). La superficie del corpo principale è occupata oltre che dal suddetto disimpegno, da un ufficio con attiguo vano separato con vetrate di sicurezza per le consegne, anch'esso accessibile direttamente dal vano scala, da un ampio locale laboratorio e da vani accessori concentrati nella parte Nord-Ovest, formati da un antibagno, tre piccoli servizi igienici e adiacente centrale termica/vano tecnico, accessibile esclusivamente dall'esterno attraverso porta metallica. L'altezza utile è di metri 3,42 (3,49 per la centrale termica). Dal vano principale è possibile accedere a quelli ricavati nel corpo a unico piano creato successivamente addossato nel lato Sud-Ovest del corpo principale, composti da un magazzino e un vano a estensione del laboratorio stesso, utilizzato sempre per le lavorazioni del settore; l'altezza varia da metri 3,00 per la parte centrale a metri 2,00 per i due vani laterali.

Salendo la scala, giunti al pianerottolo del piano primo, si incontrano due porte contrapposte che permettono di entrare nelle due porzioni in cui è diviso questo livello, speculari secondo

l'asse di simmetria trasversale; quella di destra è composta da ingresso, sala riunioni, refertorio con attiguo ripostiglio, disimpegno, archivio, spogliatoio uomini, spogliatoio donne e due servizi igienici; quella di sinistra è composta da ingresso, quattro uffici, di cui uno annesso ripostiglio, disimpegno, archivio e due servizi igienici; ognuna di esse gode di due balconi; l'altezza utile del piano è di metri 2,87.

La scala atterra poi al livello superiore delle soffitte sottotetto, suddiviso sempre in due porzioni ognuna con accesso proprio, praticabile per buona parte ma non agibile.

L'unità immobiliare ha una superficie esterna lorda (commerciale) di m² 232,43 per il piano primo con relativi balconi per altri m² 25,88 e di m² 259,44 per il laboratorio a piano terra, alla quale si aggiungono m² 30,56 per la superficie della scala e della centrale termica e m² 59,89 per la parte di laboratorio con alterra interna utile di metri 2,00; la parte centrale del sottotetto inoltre risulta praticabile. Si aggiunge il resede scoperto di m² 1.155 catastali complessivi.

3.2.5 Finiture interne

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm.8; le superfici orizzontali dei soffitti e verticali delle pareti aventi funzione statica e non, sono intonacate con malta tradizionale e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Come pavimentazione sono state impiegate delle piastrelle in grès ceramico a piccolo formato per la zona laboratorio e marmette levigate di varia tonalità per il piano primo, tranne che i servizi igienici dove si riscontra una monocottura di vario genere e colori; lo zoccolino battiscopa è coordinato; i servizi igienici hanno rivestimento della superficie verticale delle pareti sempre con monocottura di vario formato e tonalità per un'altezza da terra uguale o superiore a 1,80 metri.

Questi ultimi sono corredati da sanitari in vitreous china di colore bianco e per quanto attiene i quattro bagni del piano primo sono allestiti con lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata esterna a "zaino", bidet (entrambi a pavimento) e vasca in metallo smaltato per i due servizio principali; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive scadenti; i servizi del laboratorio al piano terra sono essenziali con un lavabo a tasca installato nell'antibagno e semplici tazze w.c. a pavimento nei singoli servizi.

Le porte interne sono per il piano primo in legno tamburato alcune bugnate cieche ed altre miste a parti in vetro lavorato, finitura varia, dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali; per il piano terre invece sono sempre in legno per i servizi igienici mentre per l'ingresso, il disimpegno e la zona ufficio tutta la separazione è con infissi di sicurezza a telaio in alluminio verniciato abbinato a vetro stratificato.

La scala interna riporta i classici gradini rivestiti sia nella pedata che nell'alzata da lastre monolitiche di marmo, utilizzato anche per i rampanti laterali; il parapetto è in ferro pieno e tubolare verniciato a smalto color antracite. Le porte che si aprono su di esso, anche del piano primo, sono sempre di sicurezza con telaio in alluminio e vetratura anti sfondamento.

Il solaio di copertura è in pendenza, complanare alla falda del tetto.

3.2.6 Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'unità come fruibilità e caratteristiche funzionali è buono, data la collocazione in prossimità della viabilità, la presenza di spazi esterni per la sosta dei veicoli e come area di pertinenza, sufficientemente lontano da fonti di inquinamento legate ad attività produttive moleste o insalubri. I locali agibili sono tutti finestrati, di dimensione e conformazione adeguata. Assenza di fenomeni legati a umidità di risalita e condensa interstiziale.

Si denota in alcuni soffitti e parte sommitale di delle pareti, su zone localizzate di locali al piano primo, dei danneggiamenti scaturiti da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura che a giudicare dall'aspetto e colore delle efflorescenze sembrano risolti.

Gli infissi (finestre) offrono un livello di comfort acustico e termico sufficiente, concepite principalmente per soddisfare l'aspetto della sicurezza, come anche le porte e chiusure esterne.

Gli impianti sono tutti funzionanti. Emerge una vetustà generalizzata legata all'uso e alla datazione delle finiture, il pavimento del piano terreno è disconnesso in alcune zone, i rivestimenti dei servizi igienici sono logori, i bagni in generali hanno necessità di essere rifatti per un utilizzo decente.

C'è da mettere in conto una revisione localizzata della copertura, con sostituzione di possibili tegole rotte e rifacimento localizzato di mantelline disgregate, nonché una ripulitura dei canali per liberarli da residui e accumuli.

L'impostazione del fabbricato e degli impianti originari denotano l'impostazione come destinazione residenziale, la quale poi per ragioni economiche e di necessità è stata convertita in artigianale; quindi un ritorno a tale uso, anche limitato al solo piano primo, sarebbe possibile con poche opere, qualora fosse l'esigenza prevalente per l'utilizzatore.

4. Impianti

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

4.1. LOTTO 1 UNITA' RESIDENZIALE

Inquadrata l'epoca temporale a cui i lavori di installazione sono riferibili (1980/1984), si ricade nel periodo di vigenza della sola Legge n. **186/1968** la quale dettava delle linee generali di esecuzione alla regola d'arte, con l'utilizzazione di materiali conformi alle norme tecniche UNI e CEI; gli stessi successivamente sono stati oggetto di modifica/ampliamento, come rilevabile dalle caratteristiche della componentistica installata, diversa e più nuova di quella originaria e quindi un confronto di conformità va fatto con la Legge n. **46/90**, entrata in vigore il **13.03.1990**, nonché del suo regolamento di attuazione (DPR 06.12.1992, n.447) in vigore dal **01.03.1992**. Le normative sopra richiamate disponevano che gli impianti preesistenti alla data del 13.03.1990 dovessero possedere dei requisiti minimi e imponeva di conformarli a tali disposizioni entro la data (più volte prorogata) del marzo 2008. Nel caso in esame tale obbligo sembra rispettato, anche se non è stata verificata la completa presenza e l'efficacia della linea di terra, da eseguire con apposita strumentazione.

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia e in alcune linee e derivazioni fuori traccia, su canaletta o guaina in pvc spirale, funzionante, di sviluppo e dotazione essenziale, ha distribuzione dei punti di presa e luce minima; da un esame "a vista", quindi non invasivo, le linee e i vari organi di comando e presa hanno il grado di protezione richiesto; la parte che accompagna il locale idrico e il locale caldaia è più recente, come rilevabile dalla tipologia di componenti installati. Sono presenti dei centralini generali nel vano scala sia per il piano terra che primo, in prossimità dei rispettivi portoncini di ingresso al piano, contenenti un interruttore

differenziale e un magnetotermico per le linee derivate come protezione da sovratensioni e cortocircuiti. Inoltre il piano terra ha un sotto centralino nel cucinotto con altri quattro magnetotermici e il piano primo un interruttore più obsoleto, sempre in cucina.

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

L'impianto citofonico ha postazione di chiamata e ascolto fuori porta, con stazioni interne a piano terra e primo.

L'impianto antiintrusione è assente.

I materiali utilizzati nell'impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile nelle cucine e nei servizi, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano, per quanto è stato possibile constatare. L'approvvigionamento avviene dal pozzo privato.

L'impianto di riscaldamento è collegato a caldaia murale del tipo C a camera stagna alimentata a metano e ubicata nel piccolo locale al piano terra accessibile dal resede esterno di altra proprietà, avente sbocco dei fumi esausti in parete e prelievo aria separata libera nell'ambiente di installazione, permanentemente ventilato, in posizione corretta seguendo le UNI 7129.

Lo schema d'impianto è standard, privo di altri sistemi integrativi, ove il circuito primario costituito dalle tubazioni di mandata e ritorno del fluido termovettore derivano fino al collettore di distribuzione, dove subiscono una ramificazione ai vari singoli corpi scaldanti, costituiti da radiatori pressofusi in ghisa. La gestione è a unica zona, con cronotermostato ambiente analogico a regolazione on-off. Non è stato rintracciato il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, come successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014, documentazione ove sono riportati i parametri principali del sistema generatore/impianto e vengono annotati i successivi controlli periodici svolti da parte di personale qualificato abilitato alla manutenzione nonché le prove di efficienza energetica.

Lo smaltimento delle acque reflue civili prodotte avviene per trattamento con fossa settica interrata nel resede che svolge la sola funzione di digestione dei liquami; assenti i pozzetti degrassatori, necessari a trattenere le sostanze grasse e saponose in sospensione. Non è stata rinvenuta tra i titoli rilasciati l'autorizzazione allo scarico, prevista dalla vigente normativa qualora non si recapiti in pubblica fognatura.

L'impianto di condizionamento è assente.

L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta dalla caldaia istantanea; nei servizi igienici a piano terra e primo sono rimasti installati i boiler elettrici pensili da 80 litri.

a) L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas (GPL) combustibile è diramato internamente per il solo attacco dei fuochi del piano cottura delle cucine, dove lo scarico dei prodotti di combustione avviene in cappa filtrante quindi occorre che i locali siano dotati delle aperture permanenti di sezione minima di 100 cm² di ventilazione a filo pavimento (presente) e di aerazione in alto (assente), secondo quanto stabilito dalle norme UNI-CIG 7129.

L'alimentazione dell'impianto, unitamente alla caldaia, avviene dalla linea di rete pubblica, fuori traccia in rame nell'ultimo tratto a vista e in polietilene interrato fino al contatore.

CONSIDERAZIONI IMPORTANTI

L'utenza di energia elettrica è autonoma, i due attuali contatori che alimentano uno il piano terra e l'altro il piano primo, sono collocati in prossimità dell'accesso sulla colonna del passaggio pedonale ricadente nella porzione di resede di proprietà di terzi; solamente la pompa del pozzo e l'illuminazione esterna del resede fanno capo a un contatore condominiale.

L'utenza del gas metano di rete è esclusiva per l'unità trattata, che alimenta l'unica caldaia murale e i due piani cottura del piano primo e terra; il quadro utenza che ospita il contatore è nella recinzione del resede sul lato Sud, quindi su un punto di proprietà dell'unità confinante.

La fornitura di acqua potabile è derivata dal pozzo, unico per tutto il fabbricato, la cui potabilità effettiva può essere riscontrata solamente con lo svolgimento di appropriate analisi; detto pozzo a uso domestico, come da accesso svolto presso l'Ufficio regionale preposto, risulta correttamente censito nella particella 3 (di altra proprietà), riferimento pratica n. POD1995_01479.

Le stesse tubazioni di alimentazione del gas metano e del circuito primario del riscaldamento/acqua a valle della caldaia, si diramano dal locale tecnico di altra proprietà e attraversano il pavimento del piano terra della porzione immobiliare confinante in capo a terzi per raggiungere l'unità immobiliare in oggetto. Stessa situazione per le tubazioni dell'acqua potabile in uscita dal locale idrico/lavanderia, anch'esso di altra proprietà ma ospitante parte dell'impianto idrico a servizio del fabbricato trattato. Entrambi i vani tecnici richiamati, tra di loro

vicini, si trovano nella parte terminale Est dell'intero stabile, mentre l'unità pignorata a Ovest e nel centro è posta la seconda unità residenziale di terzi, non oggetto di pignoramento. Non esistono servitù trascritte, anche perché attualmente la seconda unità non pignorata appartiene comunque a parenti del soggetto esecutato e quindi regna un clima di consenso familiare reciproco, stando alle date dei lavori di ristrutturazione autorizzati, il ventennio è decorso. Rimane lo scomodo di svolgere manutenzioni e riparazioni per possibili guasti, per cui sarà necessario attendere la disponibilità dei vicini.

4.2 LOTTO 2 - UNITA' ARTIGIANALE

Anche in questo caso, valendo le considerazioni esposte al punto precedente, gli impianti originari ricadono nel periodo di vigenza della sola Legge n. **186/1968** la quale dettava delle linee generali di esecuzione alla regola d'arte, con l'utilizzazione di materiali conformi alle norme tecniche UNI e CEI; gli stessi successivamente sono stati oggetto di profonda modifica/ampliamento, come rilevabile dalle caratteristiche della componentistica installata, diversa e più nuova di quella originaria e quindi un confronto di conformità va fatto con la Legge n. **46/90**, entrata in vigore il **13.03.1990**, nonché del suo regolamento di attuazione (DPR 06.12.1992, n.447) in vigore dal **01.03.1992**. Nel caso in esame tale obbligo sembra rispettato, anche se non è stata verificata la completa presenza e l'efficacia della linea di terra, da eseguire con apposita strumentazione.

L'impianto elettrico interno (BT 220/380 Volt) è sottotraccia per la parte originaria, relativa alle prese, punti di comando e luce, di quando il fabbricato era adibito a residenziale e con la trasformazione ad artigianale, quindi la creazione di laboratorio al piano terra e uffici con il resto dei locali accessori al piano primo, è stato creato un impianto "parallelo" del tutto fuori traccia su canaline in pvc, punti di comando e presa, sia di energia che di segnale, funzionante, di sviluppo e dotazione piuttosto estesa; da un esame "a vista", quindi non invasivo, le linee e i vari organi di comando e presa hanno il grado di protezione richiesto; la parte che accompagna il locale caldaia è adeguata. Nei vani utilizzati come laboratorio compaiono diverse moduli di prese interbloccate, sia monofase che trifase. Sono presenti vari centralini che derivano dal quadro elettrico generale armadiato posto nel locale a piano terra con abbinato quadro secondario, ben strutturati anche con una capillare suddivisione delle linee di uscita. Dei

centralini equipaggiati sia con differenziali che magnetotermici sono installati in prossimità degli ingressi delle due zone a piano primo.

L'unità gode delle linee di segnale (impianto telefonico/TV terrestre/rete lan), derivate nei vari locali del piano primo e ufficio piano terra.

L'impianto citofonico ha postazione di chiamata e ascolto fuori porta, con stazioni interne a piano terra e primo.

L'impianto antiintrusione è presente sia alle aperture che con copertura interna volumetrica ad attivazione con tastiere a codice numerico; è installato anche un impianto di video sorveglianza.

I materiali utilizzati nell'impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile nelle cucine e nei servizi, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano, per quanto è stato possibile constatare. L'approvvigionamento avviene dal pozzo privato.

L'impianto di riscaldamento è collegato a caldaia di tipo B a camera aperta a basamento di potenza inferiore ai 34,5 kW, alimentata a metano e installata nella centrale termica accessibile dal resede esterno, lo sbocco dei fumi esausti è a tetto con prelievo dell'aria dall'ambiente di installazione, permanentemente ventilato, in posizione corretta seguendo le UNI 7129.

Lo schema d'impianto è standard, privo di altri sistemi integrativi, ove il circuito primario costituito dalle tubazioni di mandata e ritorno del fluido termovettore si diramano senza collettori di distribuzione ma solamente ramificando attraverso giunti e derivazioni, dal generatore fino ai singoli corpi scaldanti, costituiti da radiatori pressofusi in ghisa a colonna. La gestione è a zone per il piano terra e le due del piano primo, con termostato ambiente analogico a regolazione on-off. Non è stato rintracciato il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, come successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014, documentazione ove sono riportati i parametri principali del sistema generatore/impianto e vengono annotati i successivi controlli periodici svolti da parte di personale qualificato abilitato alla manutenzione nonché le prove di efficienza energetica. Ciò dimostra come se mantenuta in funzione non ha incontrato i controlli obbligatori periodici e quindi il responsabile di impianto è sanzionabile.

Lo smaltimento delle acque reflue civili prodotte avviene per trattamento con fossa settica interrata nel resede che svolge la sola funzione di digestione dei liquami; assenti i pozzetti

degrassatori, necessari a trattenere le sostanze grasse e saponose in sospensione. Il recapito avviene in pubblica fognatura.

L'impianto di condizionamento è presente ma solo per raffrescamento nel locale laboratorio principale a piano terra, mediante unità esterna installata sopra la copertura della porzione a unico piano e un'unità interna pansile, a termoconvettore.

L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta dalla caldaia mediante accumulo integrato.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas (GPL) combustibile è diramato internamente per la centrale termica, per un attacco della caldaia (non presente) a piano primo, nel vano ripostiglio della porzione di sinistra. L'alimentazione avviene dalla linea di rete pubblica, fuori traccia in acciaio a valle del contatore.

5 Risparmio energetico

5.1 LOTTO 1 UNITA' RESIDENZIALE

Le pratiche edilizie giacenti nell'archivio del Comune di Mote San Savino, inerenti la ristrutturazione del fabbricato, non contengono la relazione tecnica con allegati calcoli svolti seguendo il disposto dell'allora normativa vigente (prima normativa emanata di settore Legge 30.04.1976, n.373 in vigore fino al 17.01.1991 e successivo regolamento D.P.R. 28.06.1977, n.1052), avente la finalità di attestare la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

La rispondenza del sistema ai parametri normativi non è di facile riscontro, perché richiede una verifica globale sul sistema edificio-impianto; l'ispezione condotta non ha evidenziato la presenza di isolamenti dell'involucro riscaldato. Alcune caratteristiche come l'impegno di guaine isolanti per materiale e spessore sufficiente a garantire l'isolamento minimo dovuto delle tubazioni di distribuzione del fluido termovettore, che sono annegate entro traccia nelle pareti e nei pavimenti, quindi non a vista, risultano impossibili da attestare. Il generatore originario è sicuramente stato sostituito, di tale intervento nulla risulta agli atti e comunque è un passaggio che doveva sottostare a condizioni limite in applicazione delle regole vigenti al momento dell'intervento, attestabile all'anno 2022.

5.2 LOTTO 2 UNITA' ARTIGIANALE

Il fabbricato non ha incontrato adempimenti a livello progettuale circa i requisiti minimi da mantenere ai fini del contenimento energetico, visto che l'originaria Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Civitella della Chiana è riferita a richiesta presentata in data 23-08-1973, antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 373/76 e alla pubblicazione del suo regolamento di attuazione il D.P.R. 1052/1977.

6 Certificazione energetica

6.1 LOTTO 1 UNITA' RESIDENZIALE

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica cui al D.L.vo 192/2005, redatti dal sottoscritto come da quesiti assegnati.

6.2 LOTTO 2 UNITA' ARTIGIANALE

Risulta dal contratto di locazione in essere come sia stato redatto una attestato di prestazione energetica emesso in data 17-01-2019 che lo classifica in classe G, il quale non è stato rintracciato.

7 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale:

I beni sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi, eccetto le formalità sotto riportate.

7.1 LOTTO 1 UNITA' RESIDENZIALE

a) **Ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data **07.03.2011**, al num. 3977 di Registro generale e num. 614 di Registro particolare, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] per garanzia a fronte di un importo di euro 1.000.000,00 di cui euro 500.000,00 per capitale, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, gravante sull'immobile in Monte San Savino cui alla **particella 47 del foglio 35**.

b) **Pignoramento immobiliare** trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data **21.09.2022** al num. 16590 di Registro generale e num. 12410 di Registro particolare, dietro atto dell'Ufficiale Giudiziario del Arezzo del 05.08.2022, Rep. 2274, a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] codice

fiscale [REDACTED] e [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intera quota sui beni oggetto di procedura esecutiva e cui ai lotti 1 e 2 della presente perizia.

Ispezione effettuata in data 15-04-2024 non ha evidenziato la presenza di ulteriori trascrizioni/iscrizioni contro.

7.2 LOTTO 1 UNITA' ARTIGIANALE

a) **Ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data **16.10.2007**, al num. 22853 di Registro generale e num. 5264 di Registro particolare, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per garanzia a fronte di un importo di euro 586.110,00 di cui euro 293.055,00 per capitale, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], gravante sull'immobile in Civitella in Val di Chiana, cui alla **particella 227, subalterno 7 del foglio 39**.

b) **Ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data **31.10.2007**, al num. 23892 di Registro generale e num. 5470 di Registro particolare, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per garanzia a fronte di un importo di euro 700.000,00 di cui euro 350.000,00 per capitale, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], gravante sull'immobile in Civitella in Val di Chiana, cui alla **particella 227, subalterno 7 del foglio 39**.

c) **Pignoramento immobiliare** trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data **12.11.2014** al num. 13930 di Registro generale e num. 10499 di Registro particolare, dietro atto dell'Ufficiale Giudiziario del Arezzo del 15.10.2014, Rep. 5129, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (), codice fiscale [REDACTED] gravante sull'immobile in Civitella in Val di Chiana, cui alla **particella 227, subalterno 7 del foglio 39**.

d) **Ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data **02.04.2015** al num. 4186 di Registro generale e num. 497 di Registro particolare, a favore della [REDACTED]

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

La quantificazione corrisponde a:

Ipoteca volontaria	=	euro	35,00
Ipoteca volontaria	=	euro	35,00
Ipoteca volontaria	=	euro	35,00
Pignoramento	= 200,00+59,00+35,00	euro	294,00
Ipoteca volontaria	=	euro	35,00
Pignoramento	= 200,00+59,00+35,00	euro	294,00
Sommano		euro	728,00

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

10 Identificazione catastale

10.1. LOTTO 1

10.1.1. Identificazione nella provenienza

Quanto pervenuto al debitore con atto di compravendita notaio Veltroni del 01-03-1978 era rappresentato al foglio 35, mappale 47.

10.1.2. Identificazione nel pignoramento

L'atto trascritto in data **21/09/2022**, riporta la seguente descrizione:

Unità negoziale n. 2

- *Comune F628 – MONTE SAN SAVINO (AR), Catasto Fabbricati, Sezione urbana -, foglio 35, particella 47, subalterno -, natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 11 vani, indirizzo VIA LARGA, N. civico 234;*

10.1.3. Identificazione all'attualità

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

- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 35, particella 47, subalterno -, categoria A/2, classe 3, Consistenza 11 vani, Superficie catastale totale 231 m², totale escluse aree scopert m² 209, rendita euro 766,94, indirizzo Località Via Larga n. 234 piano T-1;*

10.1.4. Corrispondenza tra provenienza e pignoramento

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

10.1.5. Conformità stato di fatto con le planimetrie in atti

Confrontando la rappresentazione dell'unità immobiliare nella scheda planimetrica agli atti dell'Agenzia delle Entrate (data di presentazione 13 ottobre 2010, protocollo AR0168460), emerge quanto descritto ai punti seguenti.

- a) PIANO TERRA riduzione nel vano scala del primo pianerottolo indicato, attualmente la prima alzata è costituita a metà di quello riportato graficamente;
- b) PIANO TERRA mancanza della finestra nel vano scala rivolta verso il lato Nord;
- c) PIANO TERRA Diversa altezza interna indicata di metri 2,80, invece di quella effettiva di metri 2,65;
- d) PIANO TERRA avanzamento della porta di ingresso nel vano pluriuso con diminuzione della superficie del disimpegno, che ora è di forma rettangolare;
- e) PIANO TERRA mancanza di una delle due finestre indicate nel vano pluriuso: lo stesso attualmente gode solamente di quella collocata nel lato Sud;
- f) PIANO TERRA mancanza della piccola finestra indicata nella parete rivolta a Sud del vano utilizzato come camera;
- g) PIANO TERRA il vano indicato come ripostiglio in realtà è una lavanderia/doccia con una spalletta in muratura a delimitazione di quest'ultima;
- h) PIANO TERRA Presenza di un parapetto in muratura (spalletta) in corrispondenza dell'accesso ai locali dal vano scala;
- i) PIANO PRIMO il divisorio che separa l'ingresso dall'attiguo vano giorno è attualmente interrotto per un tratto lasciando un'ampia apertura priva di infisso, in modo da creare un unico locale;
- j) PIANO PRIMO Il cucinotto dall'attiguo pranzo è separato con una porta ad anta di misura standard, non è invece direttamente comunicante con ampio passaggio libero;
- k) PIANO PRIMO Il divisorio che separa il bagno dal disimpegno è arretrato lasciando più spazio a quest'ultimo;

l) PIANO PRIMO la camera nell'angolo Sud-Ovest è internamente dotata di una spalletta in muratura a delimitazione dell'armadio incassato ed è priva della finestra posta nel lato rivolto a Sud.

m) PIANO PRIMO L'altra camera ha il divisorio di separazione dagli attigui disimpegno e lavanderia/doccia traslato a scapito della stessa, che si presenta più stretta e inoltre manca la piccola finestra sull'angolo della parete esterna.

n) PIANO PRIMO La parete che separa il locale giorno dagli attigui disimpegno e lavanderia/doccia non è portante come indicato e quindi di spessore circa centimetri 30 ma bensì un divisorio da cm.10 grazie alla presenza di un pilastro d'angolo.

o) PIANO PRIMO La finestre del locale pranzo è più stretta di come indicata.

Le differenze riscontrate richiedono di effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale, obbligo che sussiste nei casi in cui incida sullo stato, sulla consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, esulando le lievi modifiche interne come spostamento di porte o di un divisorio, non comportando mutazione del numero dei vani e la loro funzionalità, dettato così riportato dalla Circolare A.T. n.2 del 09.07.2010. Concetto confermato successivamente come indicato dalla Circolare Agenzia Territorio 3 gennaio 2006, n.1, la quale all'allegato B, punto B menziona la casistica che esclude l'aggiornamento della planimetria catastale, assumendo come indicatore risolutivo l'incremento di valore fino al 15% dell'unità censita in seguito alle modifiche apportate.

10.1.6 Intestazione catastale

Attualmente l'unità immobiliare risulta catastalmente sempre intestata a [REDACTED], molto probabilmente per mancata presentazione della domanda di voltura in seguito alla denuncia di successione.

10.1. LOTTO 2

10.1.1. Identificazione nella provenienza

Quanto pervenuto alla Società debitrice in qualità di utilizzatrice trattandosi di Leasing immobiliare (quest'ultima diverrà proprietaria con successivo atto Pieraccini del 10-10-2007, rep. n. 4525), mediante compravendita notaio Barbagli del 13-07-2001 rep. n. 49642 era rappresentata come unità censita al Catasto Fabbricati partita 1002531, foglio 39, particella 227,

subalterno 7, categoria C3, classe 4, consistenza 632 m², superficie catastale 783 m², rendita euro 2.448,01.

10.1.2. Identificazione nel pignoramento

L'atto trascritto in data **21/09/2022**, riporta la seguente descrizione:

Unità negoziale n. 1

- *Comune C774 – CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR), Catasto Fabbricati, Sezione urbana -, **foglio 39, particella 227, subalterno 7**, natura C3 – LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, consistenza 632 metri quadrati, indirizzo Via di Mugliano Pieve al Toppo, N. civico 33/3;*

10.1.3. Identificazione all'attualità

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

- *Catasto FABBRICATI, Sezione urbana --, foglio 39, particella **227, subalterno 7**, categoria C/3, classe 4, Consistenza 632 m², Superficie catastale totale 579 m², rendita euro 2.448,01, indirizzo Via di Mugliano, n. 33/3, piano T-1, classamento e rendita validati.*

10.1.4. Corrispondenza tra provenienze e pignoramento

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

10.1.5. Conformità stato di fatto con le planimetrie in atti

Confrontando la rappresentazione degli immobili nella scheda planimetrica agli atti dell'Agenzia delle Entrate (data di presentazione 21 maggio 1997, prot. n. A01049, causale fusione/ristrutturazione), emerge quanto segue:

- a) PIANO TERRA nell'angolo verso la parte esterna a confine con il laboratorio è ora presente una delimitazione occupata da un montacarichi;
- b) PIANO TERRA La parete che delimita il corridoio/disimpegno dal laboratorio non è portante di spessore pari a circa 30 centimetri ma un divisorio da 10 centimetri che si sovrappone con un pilastro;
- c) PIANO TERRA Due delle tre pareti di separazione del ripostiglio rappresentato all'interno del vano laboratorio, sono state demolite e la superficie dello stesso è stata unita a quella del vano principale;

- d) PIANO TERRA tre delle quattro porte carrabili rivolte sul lato Nord-Est sono state tamponate internamente con pareti in muratura, lasciando solo una finestratura nella parte superiore, anche se esternamente questo non si evince in quanto è stato mantenuto l'infisso metallico a serranda alzante / anta;
- e) PIANO PRIMO nell'angolo del vano ufficio confinante col vano scala della porzione in sinistra salendo la stessa, è presente una delimitazione ospitante da un montacarichi, corrispondente verticalmente con lo stesso spazio occupato la piano terra;
- f) PIANO SECONDO (SOFFITTE) nelle scheda planimetrica manca la rappresentazione di tutto in piano soffitte, anche se buona parte di detta superficie pur se praticabile è inferiore come altezza, a quella convenzionalmente rilevante di 1,50 metri.

Le differenze riscontrate impongono di effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

11 Destinazione urbanistica

11.1 LOTTO 1

L'attuale destinazione d'uso residenziale è compatibile con quelle consentite dal Piano Operativo vigente quale aggiornamento e revisione del Regolamento Urbanistico luglio 2019 per le zone ricomprese nel territorio rurale, sottozona E7 "La pianura bonificata" cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area non ricade in nessuno dei vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Vo. 42/2004.

11.2 LOTTO 2

L'attuale destinazione d'uso artigianale è compatibile con quella consentita dal Piano Operativo vigente per le zone di tipo R2 "tessuti edilizi e addizioni". L'art. 97, comma 2 delle NTA precisa come "Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti, indicate nel Testo unico delle leggi sanitarie (RD n.1265 del 27/07/1934) e comprese negli elenchi di cui al DM del 05/09/1994, nei modi e limiti previsti dalla normativa di riferimento, nei Sottosistemi R2: "Tessuti edilizi e addizioni".....". L'area ricade nelle aree tutelate cui all'art. 142, lettera h), del D.Vo. 42/2004: "zone grate da usi civici".

12 Conformità edilizia

12.1 LOTTO 1

12.1.1 Titoli autorizzativi

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

- Richiesta inoltrata in data 22.05.1979 e 09.02.1980 da [REDACTED] per "ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso di fabbricato agricolo", assunta a pratica edilizia n. 1677/1980, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA n. 0267/1677 del 27.05.1980;
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 15.03.1984 dietro domanda presentata il 25.10.1983;
- Richiesta inoltrata in data 28.03.1984 da [REDACTED] per "ristrutturazione del piano terreno di fabbricato urbano", assunta a pratica edilizia n. 2538/1984, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA n. 0634/2044 del 08.08.1984;
- Richiesta inoltrata in data 29.07.1987 da [REDACTED] per "variante alla Concessione Edilizia n. 634/1984", approvata con atto prot. n. 11015 del 20.02.1988.

Non risultano altri atti rilasciati inerenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

12.1.2 Difformità rilevate

Svolgendo una comparazione tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati, appaiono le seguenti divergenze:

- a) PIANO TERRA: la porta di accesso al vano utilizzato come cucinotto è traslata verso la parete esterna;
- b) PIANO TERRA: la finestra del servizio igienico e del vano utilizzato come cucinotto sono più strette di quelle riportate nel progetto autorizzato;
- c) PIANO TERRA: la porta-finestra rivolta verso la Strada Provinciale del vano utilizzato come soggiorno è più stretta di quella riportata nel progetto autorizzato;
- d) PIANO TERRA: la porta-finestra rivolta verso Nord (ex ingresso autorimessa) del vano utilizzato come soggiorno è più ampia di quella riportata nel progetto autorizzato;
- e) PIANO TERRA: la parete divisoria che compare nel progetto autorizzato tra l'autorimessa e il vano utilizzato come soggiorno è stata demolita: attualmente si presenta solamente quest'ultimo vano di superficie più ampia.
- f) PIANO TERRA riduzione nel vano scala del primo pianerottolo indicato, attualmente la prima alzata è costituita a metà di quello riportato graficamente;

g) PIANO TERRA: la parete divisoria che compare nel progetto autorizzato tra l'autorimessa e il vano utilizzato come soggiorno è stata demolita: attualmente si presenta solamente quest'ultimo vano di superficie più ampia.

h) PIANO TERRA avanzamento della porta di ingresso nel vano pluriuso con diminuzione della superficie del disimpegno, che ora è di forma rettangolare;

i) PIANO TERRA mancanza della piccola finestra indicata nella parete rivolta a Sud del vano utilizzato come camera, per la quale è rimasta invariata l'impronta esterna;

j) PIANO TERRA il vano indicato come ripostiglio in realtà è una lavanderia/doccia con una spalletta in muratura a delimitazione di quest'ultima;

k) PIANO TERRA presenza di un parapetto in muratura (spalletta) in corrispondenza dell'accesso ai locali dal vano scala;

l) PIANO PRIMO il divisorio che separa l'ingresso dall'attiguo vano giorno è attualmente interrotto per un tratto lasciando un'ampia apertura priva di infisso, in modo da creare un unico locale;

m) PIANO PRIMO Il cucinotto dall'attiguo pranzo è separato con una porta ad anta di misura standard, non è invece direttamente comunicante con ampio passaggio libero;

n) PIANO PRIMO la porta di ingresso nel locale pranzo dal soggiorno è traslata verso il cucinotto;

o) PIANO PRIMO Il divisorio che separa il bagno dal disimpegno è arretrato lasciando più spazio a quest'ultimo;

p) PIANO PRIMO Nella camera nell'angolo Sud-Ovest oltre a essere presente internamente un spalletta in muratura, parte della superficie del vano è stata annessa all'adiacente bagno per ricavarvi il box doccia.

q) PIANO PRIMO sempre la camera nell'angolo Sud-Ovest è priva della seconda finestra posta nel lato rivolto a Sud, per la quale è rimasta l'impronta esterna con relativa persiana.

r) PIANO PRIMO L'altra camera (indicata nei progetti come ripostiglio) ha il divisorio di separazione dagli attigui disimpegno e lavanderia/doccia traslato a scapito della stessa, che si presenta più stretta e inoltre manca la piccola finestra sull'angolo della parete esterna, inoltre lo spessore della parete interna che la separa dall'unità adiacente è costante e no rastremanto nel tratto finale come indicato dei progetti;

s) PIANO PRIMO in detto ultimo vano (indicato nei progetti come ripostiglio) manca la piccola finestra sull'angolo della parete Sud, per la quale è rimasta sempre l'impronta esterna con relativa persiana.;

t) PIANO PRIMO La parete che separa il locale giorno dagli attigui disimpegno e lavanderia/doccia non è portante come indicato e quindi di spessore circa centimetri 30 ma bensì un divisorio da cm.10 grazie alla presenza di un pilastro nell'angolo della parete.

u) PIANO PRIMO il vano indicato come ripostiglio in realtà è una lavanderia/doccia con un cavedio verticale nell'angolo.

v) PIANO PRIMO il divisorio di separazione tra il servizio igienico e l'attiguo cucinotto è spostato risultando quest'ultimo di superficie inferiore;

w) PIANO PRIMO il divisorio di separazione tra la lavanderia/doccia con l'adiacente soggiorno (nei progetti indicato come camera) è spostato risultando quest'ultimo di superficie maggiore;

x) PIANO PRIMO e TERRA attualmente il fabbricato viene utilizzato come due unità residenziali indipendenti, mentre invece è stato autorizzato per un'unica unità immobiliare con relativa autorimessa, oggi non più presente.

y) FACCIATA LATO OVEST presenta di una pensilina a struttura lignea a protezione del portoncino di accesso nel vano scala.

z) FACCIATA LATO NORD presenta di una pensilina a struttura lignea a protezione dell'apertura porta-finestra a servizio del vano utilizzato come soggiorno.

12.1.3 Regolarizzazione

Si ritiene corretto inquadrare la possibile regolarizzazione delle difformità descritte al punto precedente seguendo il disposto dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014, mediante accertamento di conformità presentando al Comune di competenza SCIA in sanatoria, corredata dagli elaborati grafici di rito, a firma di un tecnico abilitato accompagnata dalla corresponsione di una somma stimabile in euro 2.000,00 (comma 6 ter, stesso articolo) a titolo di sanzione amministrativa. Le varie divergenze rilevabili si attribuiscono come realizzazione, contestualmente ai lavori ultimi del 1987/88 e quindi molto prima dell'anno 2003 in cui il Comune di Monte San Savino è divenuto sismico; ciò impone solamente di produrre una

certificazione di idoneità statica in fase di presentazione della sanatoria, per le sole opere influenti dal profilo strutturale.

12.1.4 Difformità non sanabili

L'utilizzo come locali abitativi al piano terra, se pur previsti nel titolo edilizio rilasciato, non può essere regolarizzata per l'insufficienza dell'altezza interna regolamentare di metri 2,70; pertanto gli stessi, eccetto il servizio igienico, potranno essere adibiti solamente a vani accessori e quindi la difformità cui alla lettera t) del punto 12.1 andrà in contro alla messa in pristino eliminando il cucinotto del piano terreno ed evitando che i vani dello stesso siano adibiti alla permanenza di persone. Inoltre le differenze cui alle lettere q) e s) del punto 12.1 non sono sanabili in quanto l'eliminazione di parte della superficie aero-illuminante incide negativamente sul rapporto di quest'ultima con l'area del pavimento, già in partenza al di sotto dei minimi consentiti dalla normativa in materia (D.M. 5 luglio 1975) se pur tollerabile in tale circostanza in quanto situazione preesistente; ciò comporta la messa in pristino mediante la demolizione interna della tamponatura delle forature e la dotazione del relativo infisso vetrato (finestra).

12.2 LOTTO 2

12.2.1 Titoli autorizzativi

Dietro istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune territorialmente competente, il Servizio Edilizia e Territorio ha estrapolato e messo a disposizione i titoli autorizzativi sotto riportati:

- Richiesta inoltrata in data 23.08.1973 da [REDACTED] per "la costruzione fabbricato di civile abitazione", autorizzata con PERMESSO DI COSTRUZIONE n. 150/1973 del 12.11.1973;
- Permesso di abitabilità a uso civile abitazione rilasciato in data 26.06.1975 dietro domanda presentata il 25.06.1975;
- Richiesta di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 29.03.1986 prot. n. 3935/86 da [REDACTED], assunta col numero progressivo 0544985407, pratica n. 555/86/1, per la costruzione di garage, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 950/94 del 31.05.1994;
- Richiesta di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 29.03.1986 prot. n. 3935/86 da [REDACTED], assunta col numero progressivo 0544985407, pratica n.

555/86/2, per difformità prospettiche, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 951/94 del 31.05.1994;

- Richiesta di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 29.03.1986 prot. n. 3935/86 da [REDACTED], assunta col numero progressivo 0544985407, pratica n. 555/86/3, per ampliamento di laboratorio, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 952/94 del 31.05.1994;
- Richiesta di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 29.03.1986 prot. n. 3935/86 da [REDACTED], assunta col numero progressivo 0544985407, pratica n. 555/86/4, per ristrutturazione e cambio di destinazione ad artigianale di fondo al piano terra, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1147/95 del 12.05.1995, con contestuale rilascio della relativa agibilità;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 204/93 del 25.06.1994 presentata da [REDACTED] per "progetto di adeguamento formale ed estetico di parte di fabbricato...", alla quale è seguita domanda presentata in data 26.11.1994 al prot. n. 18669 per "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N. 204/93", autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA n. 1994/0452 del 03.06.1995.
- Attestazione di agibilità ai sensi del D.P.R. 425/1994 presentata in data 28.02.2001, relativa ai locali oggetto di adeguamento (corpo a unico piano addossato nel retro del fabbricato oggetto di condono edilizio).
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi del comma 7, art. 9, D.L. 495/1996 presentata da [REDACTED] in data 07/10/1996 al prot. n. 15796, assunta a pratica edilizia n. 443/1996, per l'esecuzione di opere interne inerenti la demolizione e ricostruzione in diversa posizione di alcuni divisori interni al piano terra del fabbricato.
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 369/95 del 19.10.1996 presentata da [REDACTED] per "cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale del piano primo e fusione in unica unità immobiliare; installazione montacarichi", alla quale è seguita domanda presentata in data 12.02.1997 al prot. n. 2339 per "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N. 369/95", autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA n. 1997/0047 del 12.04.1997.

- Domanda di abitabilità presentata in data 05.06.1997 al prot. n. 8308 ai sensi del D.P.R. 425/1994, vistata dal tecnico istruttore in data 12.03.2001, inerente il piano primo del fabbricato e corredata dai vari allegati previsti per legge.

Non risultano altri atti rilasciati inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.

12.2.2 Difformità rilevate

La verifica alla rispondenza dei titoli sopra richiamati evidenzia le seguenti differenze:

- a) PIANO TERRA: la porta di accesso secondaria al vano laboratorio sul lato Nord-Ovest è tamponata con parete muraria internamente, lasciando sagoma e infisso metallico inalterati esternamente;
- b) PIANO TERRA: tre delle quattro porte carrabili di accesso al vano laboratorio sul lato Nord-Est sono tamponate con parete muraria internamente mantenendo una finestra nella parte superiore, lasciando sagoma e infisso metallico inalterati esternamente;
- c) PIANO TERRA: la finestra a servizio del vano laboratorio sul lato Sud-Est non è rappresentata graficamente in pianta ma è riconducibile a un errore grafico in quanto è evidenziata nel prospetto e anche nel titolo originario;
- d) PIANO TERRA diverso andamento della parete divisoria vetrata tra il piccolo locale adiacente il vano scala e l'attiguo ufficio;
- e) PIANO TERRA La parete che delimita il corridoio/disimpegno dal laboratorio, attestante al vano scala, non è portante di spessore pari a circa 30 centimetri ma un divisorio da 10 centimetri che si sovrappone con un pilastro;
- f) PIANO TERRA Due delle tre pareti di separazione del vano ufficio rappresentato all'interno del vano laboratorio, sono state demolite e la superficie dello stesso è stata unita a quella del vano principale; di conseguenza è stata tamponata anche la porta interna che consentiva l'accesso allo stesso da disimpegno cui alla lettera precedente;
- g) PIANO TERRA la parete di separazione della centrale termica dal laboratorio e dai servizi igienici è di spessore maggiore pari a centimetri 32 e non 10 come indicato;
- h) PIANO TERRA la vetrata di sicurezza che separa l'ingresso al vano scala dalla porta principale, dallo stesso, arretrata lasciando più spazio a quest'ultimo;

i) PIANO TERRA e PRIMO discostamento delle misure planimetriche da quelle riportate nelle tavole grafiche contenute nel limite di tolleranza del 2% previsto dalla vigente normativa edilizia, non rilevanti pertanto ai fini della conformità.

12.2.3 Regolarizzazione

Si ritiene corretto inquadrare la possibile regolarizzazione delle difformità descritte al punto precedente seguendo il disposto dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014, mediante accertamento di conformità presentando al Comune di competenza SCIA in sanatoria, corredata dagli elaborati grafici di rito, a firma di un tecnico abilitato accompagnata dalla corresponsione di una somma stimabile in euro 1.500,00 (comma 6 ter, stesso articolo) a titolo di sanzione amministrativa. Anche in questo caso le divergenze rilevabili significative ai fini strutturali si attribuiscono come realizzazione, contestualmente ai lavori ultimi del 1997 e quindi prima dell'anno 2003 in cui il Comune di Civitella in Val di Chiana è divenuto sismico; ciò impone solamente di produrre una certificazione di idoneità statica in fase di presentazione della sanatoria.

12.2.4 Difformità non sanabili

Non vengono rilevate difformità non sanabili.

13. Stato degli immobili

13.1. LOTTO 1

13.1.1 Stato occupazionale

Il fabbricato residenziale in esame attualmente è suddiviso in due unità abitative di cui quella regolare al piano primo è occupata dal debitore [REDACTED] quale proprietario, come risulta dal certificato anagrafico estratto e allegato, mentre i locali del piano terra sono detenuti dalla nipote dell'esecutato a titolo di comodato verbale.

13.1.2 Determinazione del giusto canone di locazione

Secondo gli attuali importi medi di locazione si procede a calcolare un canone annuo congruo come segue, prendendo a riferimento le superfici nette principale e degli accessori ragguagliate al 60%:

$$\text{m}^2 126,37 \times \text{euro/m}^2 3,50 \times 12 \text{ mesi} = \text{euro } 5.307,54 \text{ arrotondato a euro } 5.300,00.$$

13.1.3 Determinazione indennità di occupazione

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla sintesi di quanto determinato l'ammontare dell'**indennità di occupazione annua** in ragione della metà del giusto prezzo della locazione equivale a euro 5.300,00 / 2 = **euro 2.650,00.**

13.2. LOTTO 2

13.2.1 Stato occupazionale

ASTE GIUDIZIARIE®

L'unità è oggetto di contratto di locazione commerciale stipulato in data 21/01/2009, registrato ad Arezzo il 29-01-2019, al numero 924, Serie 3T, con decorrenza dal 01/01/2019 per la durata di anni nove (quindi fino al 01.01.2028), per un canone annuo di euro 15.120,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di euro 1.260,00. E' previsto il tacito rinnovo se non venga data da una delle parti disdetta con anticipo di dodici mesi dalla scadenza a mezzo di raccomandata. Successivamente in data 27-12-2021 è stata sottoscritta tra le parti una scrittura non registrata di modifica al contratto di locazione dove viene pattuito un canone ridotto dal 01-01-2022 al 31-12-2024. Il contratto di locazione in essere con relativo stato occupazionale da parte della [REDACTED], sia al momento del pignoramento, sia allo stato attuale è da ritenersi **opponibile** alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare.

13.2.2 Determinazione del giusto prezzo di locazione

ASTE GIUDIZIARIE®

Secondo gli attuali importi medi di locazione, attribuiti prudenzialmente tenuto conto delle condizioni del fondo, si procede a calcolare un canone annuo congruo come segue, prendendo a riferimento le superfici nette:

$m^2 491,00 \times \text{euro}/m^2 2,30 \times 12 \text{ mesi} = \text{euro } 13.551,60$ arrotondato a euro 13.500,00

L'importo di euro 13.500,00 è inferiore a quello pattuito tra le parti di euro 15.120,00, pertanto ai fini dell'art. 2923 del Codice Civile la locazione risulta valida e **opponibile** all'aggiudicatario.

13.2.3 Determinazione indennità di occupazione

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla sintesi di quanto determinato l'ammontare dell'**indennità di occupazione annua** in ragione della metà del giusto prezzo della locazione equivale a euro 13.500,00 / 2 = **euro 6.750,00.**

14 Suddivisione in lotti

Come esplicitato in premessa sono stati formati due lotti funzionalmente ed economicamente indipendenti, in ragione di collocazione, individualità fisica ed economica, nonché funzionale.

15. Stima

15.1. Criterio adottato

Il criterio di stima da cui partire è il valore di mercato, riferito concettualmente al relativo prezzo come punto di incontro tra la domanda e l'offerta in regime di libera concorrenza, sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Tale principio asserisce che, per una data destinazione e un dato criterio estimativo, il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei suoi valori. Tuttavia ai fini della valutazione questa definizione non tiene conto delle circostanze proprie della stima, alla quale fanno capo le ragioni e le finalità per cui tale valutazione viene richiesta. Infatti nel caso specifico tale assunto non può essere verificato, in quanto la vendita avverrà comunque e i potenziali acquirenti agiranno consapevolmente. Si dovrebbe parlare comparativamente di un valore "diverso", avente natura appetibile per un potenziale acquirente in regime di vendita coattiva; dal valore di mercato calcolato individuato con i principi ordinari di stima, il valore del bene ricercato può essere estrapolato decurtando una certa entità che tiene conto sia del regime effettivo di vendita, sia della mancanza di garanzie per vizi.

15.2. Condizioni particolari

Non si rilevano condizioni particolari influenti sui concetti generali di stima, che ne possano alterarne l'applicabilità o portarla a estrapolare conclusioni non accettabili.

15.3. Assunto comune ai lotti formati: procedimento di stima

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

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

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

15.4. Determinazione valore normale di mercato: procedimento comune ai lotti

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

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

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

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

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

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

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

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

15.5. LOTTI FORMATI

15.5.1. LOTTO 1

15.5.1.1. Consistenza

15.5.1.1.1. Unità residenziale piano primo e accessori piano terra

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

<i>Livello</i>	<i>Principali</i>	<i>Colleg. 1</i>	<i>Colleg. 2</i>	<i>Colleg. 3</i>	<i>Annesse 1</i>	<i>Annesse 2</i>	<i>Esterne</i>
Interrato	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
Terra	-,-	105,96	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
Primo	95,14	-,-	-,-	-,-	3,62	-,-	-,-
Secondo	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
Totale	95,14	105,96	-,-	-,-	3,62	-,-	659,00

I rapporti determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale (piano primo)	coeff. 1,000
Superficie secondaria collegata 1 (accessori piano terra)	coeff. 0,700
Superficie secondaria collegata 2 (<i>non presente</i>)	coeff. -,-
Superficie secondaria annesse 1 (balcone piano primo)	coeff. 0,120
Superficie secondaria annesse 2 (<i>non presenti</i>)	coeff. -,-

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

$$\text{m}^2 95,14 \times 1,000 + \text{m}^2 105,96 \times 0,700 + \text{m}^2 3,62 \times 0,120 = \text{m}^2 169,746$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **950,00**

euro/ m², quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$\text{m}^2 169,746 \times \text{euro/ m}^2 950,00 = \text{euro } \mathbf{161.259,08}$$

15.5.1.1.2. Resede scoperto

L'area scoperta pertinente il fabbricato da cielo e terra oggetto di pignoramento, è dislocata a Ovest sul fronte strada e sul lato Nord, la quale se pur non accessibile direttamente da aree pubbliche rappresenta uno spazio essenziale per una minima vivibilità e fruibilità della proprietà; viene valutata applicando un prezzo unitario di 15,00 euro a metro quadrato; la superficie

2) Onorari tecnici e rimborso spese, oltre Cassa Previdenza e IVA per redazione pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, da inoltrare al Comune competente.

Seconda detrazione **euro 1.921,50**

3) Onorari tecnici e rimborso spese, oltre Cassa Previdenza e IVA per redazione certificato di idoneità statica, in ambito della sanatoria cui al punto seguente, come disposto dall'art. 182, comma 5, L.R. n. 65/2014.

Terza detrazione **euro 1.024,80**

4) Regolarizzazione difformità rilevate, mediante presentazione di SCIA in sanatoria/accertamento di conformità:

- Sanzione amministrativa prevedibile = **euro 2.000,00**
- Diritti di segreteria = **euro 52,00**

Quarta detrazione **euro 2.052,00**

5) Messa in pristino delle aperture che sono state chiuse internamente con parete muraria come citato al punto 12.3, mediante opere edili di demolizione e rifinitura, nonché fornitura e posa di nuove finestre rimosse.

Quinta detrazione **euro 2.000,00**

6) Messa in pristino del locale a piano terra utilizzato impropriamente come cucinotto, attraverso la rimozione/chiusura degli attacchi gas/lavello.

Sesta detrazione **euro 400,00**

7) Richiesta autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. 20/2006, da inoltrare al Comune competente, costituita da stampato e relativa tavola grafica, inclusi diritti di segreteria, valori bollati, oneri professionali e accessori di Legge; date le caratteristiche obsolete del sistema di scarico, si considera sia la modifica dello stesso con l'inserimento di un chiarificatore a valle capace di compiere la fase di ossidazione totale dei liquami, sia la messa in opera di un degrassatore, per il trattamento delle acque saponose.

Nona detrazione **euro 3.500,00**

Complessivamente la somma di dette detrazioni ammonta a euro 200,00 + 1.921,50 + 1.024,80 + 2.052,00 + 2.000,00 + 400,00 + 3.500,00 = **euro 11.098,30**

15.5.1.6 Valore di mercato

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

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

(161.259,08 + 9.900,00) + 0,00 - 35.943,41 + 0,00 - 11.098,30 = euro 124.117,37

15.5.1.7 Valore di ricercato

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

euro 124.117,37 - (euro 124.117,37 x 15%) = **euro 105.499,77**

Arrotondato a **euro 105.500,00**, in lettere **euro centocinquemilacinquecento/00**.

15.5.1.7 Valore quota pignorata

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

15.5.2 LOTTO 2

15.5.2.1. Consistenza

15.5.2.1.1 Fabbricato artigianale su due livelli fuori terra

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

<i>Livello</i>	<i>Principali</i>	<i>Colleg. 1</i>	<i>Colleg. 2</i>	<i>Colleg. 3</i>	<i>Annesse 1</i>	<i>Annesse 2</i>	<i>Esterne</i>
Interrato	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	
Terra	259,44	30,56	59,89	-,-	-,-	-,-	
Primo	232,43	-,-	-,-	-,-	25,88	-,-	
Secondo	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	
Totale	491,87	30,56	59,89	-,-	25,88	-,-	805,00

I rapporti determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale (piano primo) coeff. 1,000

Superficie principale (piano terra) coeff. 0,950

Superficie secondaria collegata 1 (*vano scala e centrale termica*) coeff. 0,500

Superficie secondaria collegata 2 (*laboratorio altezza utile metri 2,00*) coeff. 0,400

Superficie secondaria annesse 1 (*balconi piano primo*) coeff. 0,100

Superficie secondaria annesse 2 (*non presenti*)

coeff. -,-,-

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

$$\text{m}^2 232,43 \times 1,000 + \text{m}^2 259,44 \times 0,950 + \text{m}^2 30,56 \times 0,500 + \text{m}^2 59,89 \times 0,400 + \text{m}^2 25,88 \times 0,100 = \text{m}^2 520,722$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **790,00**

euro/ m², quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$\text{m}^2 520,722 \times \text{euro/ m}^2 790,00 = \text{euro } 411.370,38$$

15.5.2.1.2 Resede scoperto

L'area scoperta circostante il fabbricato, di buone dimensioni sufficienti a garantire uno spazio a parcheggio e manovra nonché come zona a verde, viene valutata applicando un prezzo unitario di 15,00 euro a metro quadrato; la superficie nominale è ricavata come differenza tra quella catastale della particella 277 e l'area coperta del fabbricato.

$$\text{euro } 15,00 \times \text{m}^2 805,00 = \text{euro } 12.075,00$$

15.5.2.2 Determinazione comodi

Sempre rispetto all'ordinarietà di fabbricati simili la presenza di un resede esterno esclusivo ampio e circostante l'intero fabbricato, capace di ospitare vari veicoli in sosta è da ritenersi un vantaggio apprezzabile, aumentando la fruibilità di beni simili con spazi ridotti e mal collocati e/o disagiati.

Si ritiene congruo applicare un aumento al valore del 2%, così calcolato:

$$\text{euro } 411.370,38 \times 2\% = \text{euro } 8.227,41$$

15.5.2.3 Determinazione scomodi

Rispetto all'ordinarietà la stima deve tenere necessariamente conto della vetustà dell'immobile, la quale essendo generalizzata in vari aspetti delle caratteristiche di finitura e dotazioni, pare più opportuno qualificarla come deprezzamento percentuale e non come detrazione analitica, di difficile monetizzazione, vista la sua natura disomogenea. Occorre visionare e sistemare il manto di copertura di una porzione localizzata di tetto perché in alcuni locali del piano primo è evidente un'infiltrazione interessante i soffitti e la parte sommitale delle pareti.

Si ritiene congruo applicare un abbattimento del 6%, così calcolato:

$$\text{euro } 411.370,38 \times 6\% = \text{euro } 24.682,22$$

15.5.2.4 Determinazione aggiunte

Non sono presenti elementi o migliorie da considerare.

15.5.2.5 Determinazione detrazioni

1) Onorari tecnici e rimborso spese, oltre Cassa Previdenza e IVA per redazione pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, da inoltrare al Comune competente.

Prima detrazione **euro 1.921,50**

2) Onorari tecnici e rimborso spese, oltre Cassa Previdenza e IVA per redazione certificato di idoneità statica, in ambito della sanatoria cui al punto seguente, come disposto dall'art. 182, comma 5, L.R. n. 65/2014.

Seconda detrazione **euro 1.024,80**

3) Regolarizzazione difformità rilevate, mediante presentazione di SCIA in sanatoria/accertamento di conformità:

- Sanzione amministrativa prevedibile = **euro 1.500,00**

- Diritti di segreteria = **euro 52,00**

Terza detrazione **euro 1.552,00**

4) Ispezione dell'impianto termico seguendo i controlli obbligatori periodici stabiliti dalla normativa di settore regionale (D.P.G.R. 25/R/2015; D.G.R. 19.01.2016, n.11) e statale (D.L.vo 192/2005; D.P.R. 74/2013), con aggiornamento del libretto di impianto, verifica generatore.

Quarta detrazione **euro 300,00**

Complessivamente la somma di dette detrazioni ammonta a euro 1.921,50 + 1.024,80 + 1.552,00 + 300,00 = **euro 4.798,30**

15.5.2.6 Valore di mercato

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

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

(411.370,38 + 12.075,00) + 8.227,41 - 24.682,22 + 0,00 - 4.798,30 = euro

402.192,26

15.5.2.7 Valore di ricercato

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

euro 402.192,26 - (euro 402.192,26 x 15%) = **euro 341.863,43**

Arrotondato a **euro 342.000,00**, in lettere **euro trecentoquarantaduemila/00**.

15.5.2.8 Valore quota pignorata

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

16. RIEPILOGO

16.1. LOTTO 1

Comune di Monte San Savino, Via Larga n. 234, porzione di fabbricato bifamiliare articolata su due piani fuori terra, con resede scoperto esclusivo esteso per più lati e unito fisicamente senza discontinuità a quello confinante di altra proprietà estranea al pignoramento.

Confini della porzione pignorata: [REDACTED] (p.lla 3 su più subalterni), [REDACTED] (p.lla 55), Strada Provinciale n. 327, s.s.a..

Quanto citato è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino, foglio 35, particella **47, subalterno -**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 11 vani, Superficie catastale totale 231 m², totale escluse aree scoperte m² 209, rendita euro 766,94, indirizzo Località Via Larga n. 234 piano T-1;

Valore di stima euro **euro 105.500,00**, in lettere **euro centocinquemilacinquecento/00**.

16.2. LOTTO 2

Comune di Civitella in Val di Chiana, frazione Pieve al Toppo, Via di Mugliano n. 33/3, immobile singolo articolato su due piani fuori terra collegati da scala interna, corredato da circostante resede scoperto esclusivo accessibile direttamente da accesso carrabile a raso attestante sulla pubblica viabilità Strada Provinciale n. 21

Confini: [REDACTED] (p.lla 248), [REDACTED] (p.lla 324), [REDACTED] (p.lla 329), Condominio [REDACTED] (p.lla 314, [REDACTED] (p.lla 239), [REDACTED] (p.lla 362), [REDACTED] (p.lla 65), Pubblica viabilità

S.P. 21, s.s.a..

Quanto citato è rappresentato al *Catasto FABBRICATI*, foglio 39, *particella 227*, **subalterno 7**, categoria C/3, classe 4, *Consistenza 632 m²*, *Superficie catastale totale 579 m²*, *rendita euro 2.448,01*, indirizzo Via di Mugliano, n. 33/3, piano T-1, classamento e rendita validati.

Valore di stima **euro 342.000,00**, in lettere **euro trecentoquarantaduemila/00**.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATI A Catastale.
- ALLEGATO B Planimetrie progetto autorizzato.
- ALLEGATO C Provenienze.
- ALLEGATO D Sintesi descrittive.
- ALLEGATO E Relazione fotografica.
- ALLEGATO F Modulo occupante immobile.
- ALLEGATO G Perizia anonima.
- ALLEGATO H Planimetria anonima immobile.
- ALLEGATO I Contratto locazione lotto 2.

Il Perito

Geom. Luca CONTEMORI