



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA ANGHIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO s.c.



Contro



(Esecuzione Immobiliare n° 318/2017 del Reg. Gen. Es.)



PERIZIA INTEGRALE



RELAZIONE PERITALE

Con decreto dell'11/10/2018, il sottoscritto è stato nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione di Arezzo, Dott. -----, nella procedura promossa da ----- contro ----- (R.G.E. 318/2017).

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento in data 15/10/2018, il sottoscritto ha potuto prendere visione dei quesiti posti dal Giudice e della documentazione contenuta nei fascicoli di parte.

In data 11/09/2019 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato una proroga di 30 giorni per consentire al creditore procedente la presentazione del pignoramento in estensione di seguito meglio precisato.

Di seguito vengono riportati i quesiti del Giudice con le relative risposte del sottoscritto.

La presente relazione viene inviata alle parti entro i termini fissati dalla sopra citata proroga per le eventuali osservazioni delle Parti.

*****OOOOO*****

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

RISPOSTA AL QUESITO N. 1)

Il sottoscritto, verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ex art. 567 c.p.c. segnala quanto segue:

- I beni oggetto dell'espropriazione risultano correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari.
- I dati catastali dei suddetti beni sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento e nel Certificato Ipotecario Ventennale contenuto nel fascicolo ad eccezione di quanto di seguito specificato.
- Dall'esame delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento non risultano servitù o altri vincoli trascritti o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento relativi al bene oggetto della presente relazione peritale, ad eccezione del pignoramento in estensione di seguito citato.
- E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento relativamente al bene oggetto della presente procedura, ad eccezione di quanto segue:
 - Il sottoscritto CTU, come peraltro segnalato sul portale della procedura, evidenzia che il resede di terreno distinto al vigente CEU di Caprese Michelangelo a Foglio34, Particella n. 67, Subalterno 8, Area Urbana di mq. 245, non risulta intestato alla Società Esecutata. A seguito della citata puntualizzazione, il procedente ha presentato al



Giudice dell'Esecuzione, atto di rinuncia parziale (relativo all'area urbana in questione) in data 11/07/2019; lo stesso Giudice dell'Esecuzione in data 22/08/2019, ha dichiarato estinto il procedimento esecutivo, limitatamente al bene posto in Caprese Michelangelo censito al CEU di detto comune al Foglio 34, Particella n. 67, Subalterno 8, area urbana di mq. 245.

- Inoltre, dopo che il sottoscritto, in data 16/07/2019, aveva segnalato la mancata indicazione nell'atto di pignoramento del bene comune non censibile distinto al Foglio 34, Particella n. 67, Subalterno 4 (B.C.N.C. – marciapiede), il creditore procedente, ha provveduto all'emissione dell'atto di pignoramento in estensione includendo il bene sopra descritto (Atto trascritto con nota del 19/09/2019, n. 10167 di formalità).

*****OOOOO*****

QUESITO 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 2)

Il sottoscritto ha reperito tutta la documentazione catastale richiesta (Allegato 1) inclusa la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato. Si allega inoltre il titolo di provenienza (Allegato 2).

*****OOOOO*****

QUESITO 3) predisponga l'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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

RISPOSTA AL QUESITO N. 3)

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/01/2007 – Registro Particolare n. 263, Registro Generale n. 1583 – Atto Notarile Pubblico a rogito Notaio ----- con sede in Sansepolcro, Rep. 174/128 del 23/01/2007, a favore della -----, per complessivi €. 500.000,00, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.
- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/03/2014 – Registro Particolare n. 371, Registro Generale n. 3513 – Atto Notarile Pubblico a rogito Notaio ----- con sede in Arezzo, Rep. 12555/8550 dell'11/03/2014, a favore della -----, per complessivi €. 420.000,00, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.
- Pignoramento immobiliare del 30/10/2017, Registro Particolare n. 11511, Registro Generale n. 16713 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo, Rep. 4627 del 20/10/2017 a favore della -----, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.
- Pignoramento immobiliare in estensione dell'11/09/2019, Registro Particolare n. 10167, Registro Generale n. 14160 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo, Rep. 2960 dell'11/09/2019 a favore della -----, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

*****OOOOO*****

QUESITO 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero



saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO N. 4)

Il sottoscritto CTU ha verificato l'inesistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ad eccezione di quelli esistenti per Legge sulle parti a comune.

Dagli accertamenti eseguiti presso la Cancelleria Civile inoltre, non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Si segnala unicamente che è in corso una procedura di "revocatoria fallimentare" promossa da "-----" contro la "-----" (R.G. nr. 2296/2017).

*****00000*****

QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 5)

Il sottoscritto CTU ha verificato l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici gravanti sui beni oggetto di esecuzione. E' stato inoltre verificato che la provenienza dei beni oggetto della presente relazione, non deriva da titoli quali censo, livello o uso civico.

*****00000*****

QUESITO 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; verificati 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 6)

Le formalità da cancellare risultano le seguenti:

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/01/2007 – Registro Particolare n. 263, Registro Generale n. 1583 – Atto Notarile Pubblico a rogito Notaio ----- con sede in Sansepolcro, Rep. 174/128 del 23/01/2007, a favore della -----, per complessivi €. 500.000,00, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.
COSTI di cancellazione €. 35,00 (Tassa Ipotecaria).
- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/03/2014 – Registro Particolare n. 371, Registro Generale n. 3513 – Atto Notarile Pubblico a rogito



Notaio ----- con sede in Arezzo, Rep. 12555/8550
dell'11/03/2014, a favore della -----, per
complessivi €. 420.000,00, gravante sugli immobili oggetto della
presente procedura.

COSTI di cancellazione €. 35,00 (Tassa Ipotecaria).

- Pignoramento immobiliare del 30/10/2017, Registro Particolare n. 11511, Registro Generale n. 16713 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo, Rep. 4627 del 20/10/2017 a favore della -----, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.
COSTI di cancellazione €. 294,00 comprensivi di €. 200,00 (Imp. Ipotecaria), €. 59,00 (Imp. Di Bollo) ed €. 35,00 (Tassa Ipot.).
- Pignoramento immobiliare in estensione dell'11/09/2019, Registro Particolare n. 10167, Registro Generale n. 14160 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo, Rep. 2960 dell'11/09/2019 a favore della -----, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.
- COSTI di cancellazione €. 294,00 comprensivi di €. 200,00 (Imp. Ipotecaria), €. 59,00 (Imp. Di Bollo) ed €. 35,00 (Tassa Ipot.).

Il sottoscritto CTU ha verificato l'inesistenza di cause relative a domande trascritte. Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge o ex coniuge dell'esecutato.

Non risultano domande giudiziali in corso.

Dagli accertamenti presso la Cancelleria Civile non risultano procedure in corso (eccetto quanto precisato nella risposta al superiore quesito 4).

Non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Sono state rilevate difformità urbanistiche, di seguito meglio specificate nella risposta al quesito 11.

*****OOOOO*****

QUESITO 7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano,



interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carraio) all'immobile.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

RISPOSTA AL QUESITO N. 7)

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati in Comune di Caprese Michelangelo, Loc.tà "Ponte alla Singerna", via Ponte Singerna n. 165 e fanno parte di un piccolo agglomerato, di media collina, a prevalente destinazione residenziale, posto a circa 1 Km. dal centro abitato di Caprese Michelangelo.

I due edifici sorgono a margine della viabilità pubblica, l'uno a lato dx e l'altro a lato sx in posizione pressoché fronteggiante; il primo è destinato a "mostra mobili", il secondo a "magazzino-deposito".

EDIFICIO 1 (Mostra Mobili – Fg. 34, P.lla 67/9 ex 67/2)

La porzione immobiliare in parola è distinta al vigente C.E.U. di Caprese Michelangelo, in ditta intestata, al Foglio n° 34, Particella n° 67, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 1146, Superficie Catastale mq. 1270, Rendita €. 3.610,35, via Ponte Singerna piano T-1-2 con diritto al bene non censibile (P.lla 67/4, marciapiede antistante e resede retrostante) comune al citato Subalterno 2 (mostra mobili oggetto di pignoramento) e Subalterno 1 (falegnameria adiacente di altra proprietà).

Trattasi di un fabbricato di forma rettangolare che sorge in linea ed in adiacenza (su entrambi i lati corti) ad altre costruzioni, a ridosso della viabilità pubblica.

Presenta accesso pedonale plurimo dal marciapiede che confina con detta viabilità.

E' ubicato in comune di Caprese Michelangelo, via Ponte Singerna n. 165.

La costruzione, interamente destinata a “mostra e vendita mobili”, si sviluppa su tre livelli con struttura portante mista costituita da pilastri in c.c.a., setti di muratura verticali in laterizio e solai orizzontali in c.a.p. del tipo “varese” con interposte tavelle di laterizio; il solaio di copertura è del tipo “a capanna” con sovrastante manto in tegola marsigliese.

E’ stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 e, successivamente, è stata oggetto di alcuni interventi di ampliamento / ristrutturazione meglio specificati al successivo punto 11.

Al piano terra, di altezza H = ml. 3,00 (al controsoffitto), insieme ai vani adibiti a “mostra”, sono ubicati due uffici, un servizio igienico, i due corpi scala con i quali si accede ai livelli superiori e due locali tecnici (vani caldaia) ai quali si accede unicamente attraversando la falegnameria adiacente (di altra proprietà) non ricompresa nella presente procedura.

Il primo piano, di altezza H = ml. 2,70 (al controsoffitto), è interamente adibito a mostra oltre a due vani accessori di minori dimensioni.

Il secondo piano (sottotetto con solaio in pendenza ed altezza variabile H = ml. 1,60 – 2,65 – 2,25) è in parte destinato a mostra ed in parte a deposito.

Ai livelli primo e secondo del fabbricato sono stati iniziati lavori di nuova pavimentazione con laminato “simil parquet” semplicemente appoggiato al pavimento esistente, oltre alla posa in opera di contro pareti in materiale leggero sulle facciate perimetrali; detti lavori risultano incompleti e, ad oggi, sospesi.

Lo stato di manutenzione generale è definibile sufficiente; in sintesi si evidenzia quanto segue:

- Facciate esterne in muratura di mattoni faccia vista e rivestimento in legno (a livello del 2° piano), per quanto riguarda il prospetto principale; la facciata retrostante risulta allo stato grezzo. Divisori interni in muratura di laterizio intonacato e tinteggiato. Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato e/o laminato simil parquet. Tutti gli ambienti sono controsoffittati con pannelli in cartongesso ad eccezione di uno dei due vani scala. Gli infissi del piano terra sono in alluminio anodizzato con serrande metalliche esterne; gli infissi dei piani superiori sono in legno con persiane esterne (sempre in legno); lo stato di manutenzione di questi ultimi e delle persiane, risulta scadente. Le porte interne sono del tipo liscio tamburate e verniciate.



- L'edificio è dotato di impianto elettrico "base" del tipo tradizionale, sottotraccia, con quadri elettrici al piano; l'impianto di riscaldamento, con termoconvettori ad aria calda, è garantito da caldaia alimentata a gasolio; il piano 2° (sottotetto) non è riscaldato. Si segnala inoltre la presenza di un impianto d'allarme (attualmente disattivato) e dell'impianto telefonico con centralino. Anche per gli impianti tecnologici descritti il grado di manutenzione può essere definito "sufficiente".
- Dal punto di vista dimensionale, utilizzando i rapporti mercantile del mercato locale, si ottengono le seguenti superfici commerciali:

P.T.

S.I.L. Locali Mostra	mq. 355,00	*	1,00	=	mq. 355,00
S.I.L. Locali Tecnici	mq. 21,00	*	0,30	=	mq. 6,30

P.1°

S.I.L. Locali Mostra	mq. 459,00	*	1,00	=	mq. 459,00
S.I.L. Deposito	mq. 21,00	*	0,50	=	mq. 10,50

P.2°

S.I.L. Locali Mostra	mq. 198,00	*	0,90	=	mq. 178,20
S.I.L. Deposito	mq. 161,00	*	0,30	=	mq. 48,30

TOTALE SUP. COMM.LE P.LLA 67/9 (ex 67/2) mq. 1.057,30

Si puntualizza che il rapporto mercantile adottato per il 2° piano (sottotetto), è stato ridotto del 30% in considerazione delle minori altezze degli ambienti ed in assenza dell'impianto di riscaldamento. Non è stato considerato il B.C.N.C. (marciapiede e resede distinto alla p.lla 67/4) pressochè irrilevante ai fini estimativi.

EDIFICIO 2 (Magazzino-Deposito – Fg. 34, P.la 65)



La porzione immobiliare in parola, ubicata in Comune di Caprese Michelangelo, Località Ponte Singerna snc, è distinta al vigente C.E.U. di Caprese Michelangelo, in ditta intestata, al Foglio n° 34, Particella n° 65, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 134, Superficie Catastale mq. 139, Rendita €. 422,15, via Ponte Singerna snc piano: T.

Trattasi di un edificio di forma trapezoidale realizzato in parte con struttura prefabbricata costituita da pilastri in c.a.p., travi reticolari in acciaio, tamponamenti in pannelli (sempre in c.a.p.) e copertura costituita da lastre ondulate di eternit ed in parte in legno.

La porzione in c.a.p. (corpo principale), con accesso pedonale e carrabile plurimo prospiciente la viabilità pubblica, presenta pavimentazione realizzata in battuto cementizio, infissi esterni costituiti da portoni metallici del tipo scorrevole.

La dotazione impiantistica risulta minimale; è di fatto presente solo l'impianto elettrico fuori traccia su canaline in pvc e corpi illuminanti al neon. Lo stato di manutenzione generale è sufficiente in relazione alla destinazione della struttura.

Sul retro della medesima è stato realizzato un ampliamento, destinato a deposito, con struttura portante costituita da elementi verticali ed orizzontali in legno. La porzione in parola è sprovvista di ogni tipo di finitura e dotazione tecnologica; la copertura è realizzata in lastre ondulate di pvc pesante. Un secondo ampliamento, realizzato in adiacenza al deposito di cui detto senza alcuna legittimazione edilizia, in considerazione dell'estrema precarietà e dell'inadeguatezza dei materiali impiegati, non risulta sanabile.

L'edificio, come detto, sorge a margine della viabilità pubblica ed è circondato da resede esclusivo della superficie di circa mq. 1.450. Detto resede risulta in parte sistemato a giardino e verde mentre la porzione antistante l'edificato è stata asfaltata per agevolare l'accesso carrabile e/o pedonale.

Di seguito viene calcolata la superficie commerciale dell'Unità Immobiliare in questione utilizzando gli opportuni rapporti mercantili:

P.T.

S.I.L. Magazzino	mq.	80,30	*	1,00	=	mq.	80,30
S.I.L. Deposito retro	mq.	50,10	*	0,30	=	mq.	15,03

Resede esclusivo mq. 1450,00 * 0,02 = mq. 29,00

TOTALE SUP. COMM.LE P.LLA 65 mq. 134,35

*****OOOOO*****

QUESITO 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) 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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO N. 8)

Ad oggi, dopo l'estinzione parziale accordata dal Giudice dell'Esecuzione limitatamente alla Particella n. 67/8 del Fg. 34 (area urbana di mq. 245) nonché della presentazione del pignoramento in estensione per il bene comune non censibile distinto alla particella n. 67/8 del medesimo Fg. 34, i dati riportati nel pignoramento individuano esattamente la descrizione attuale degli immobili oggetto di esecuzione.

Si puntualizza che, dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita, il sottoscritto CTU, in relazione all'edificio destinato a mostra (Foglio 34, Particella n. 67, Subalterno 9, ex 67/2), ha rilevato difformità catastali per le quali, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione in data 23/08/2019, è stato necessario presentare presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo, denuncia di variazione con modello Docfa al fine di ripristinare la conformità dell'U.I.U. in questione con lo stato dei luoghi. A seguito della presentazione di detta denuncia di variazione (protocollo n. AR0056324 del 12/09/2019), con la quale



peraltro sono indicate le effettive destinazioni, l'originaria particella 67, subalterno 2 ha assunto l'attuale numerazione (particella 67 subalterno 9).

*****00000*****

QUESITO 9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e con richiesta al 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 9)

Puntualizzato quanto riportato nella risposta al precedente quesito 8, in riferimento alla mostra mobili di cui alla Particella n. 67/9 (ex 67/2), le rimanenti porzioni immobiliari oggetto di perizia risultano correttamente denunciate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Arezzo e le lievi difformità riscontrate tra alcune planimetrie catastali e lo stato dei luoghi sono tali da non incidere sulla rendita. Il sottoscritto pertanto dichiara la sostanziale conformità catastale delle medesime.

*****00000*****

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 10)

Nel vigente R.U. (Regolamento Urbanistico) di Caprese Michelangelo, i due fabbricati e le relative pertinenze, oggetto della procedura, risultano ricompresi all'interno delle "Aree di ristrutturazione urbanistica con riquilificazione e/o integrazione dei tessuti esistenti" denominate "RU"; in particolare gli immobili in questione fanno parte della RU5.



QUESITO 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA AL QUESITO N. 11)

Per le porzioni immobiliari, oggetto della presente relazione, si evidenziano i seguenti titoli edilizi autorizzativi.

EDIFICIO destinato a Mostra Mobili (Fig. 34, P.lla 67/9 ex 67/2)

La porzione immobiliare in parola è stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967; successivamente, per opere e lavori edili, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 12/09/1973;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 342 del 20/07/1998;
- D.I.A. del 06/07/2001, Prot.llo n. 2328.

I sopralluoghi e le verifiche effettuate hanno consentito di rilevare varie difformità dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli sopracitati. In particolare si evidenziano:

- Variazioni nella distribuzione interna e diversa realizzazione di una delle due scale di collegamento tra il piano terra ed i livelli superiori;
- Variazioni prospettiche.

Per le difformità citate si renderà necessario presentare presso i competenti uffici comunali, istanza di sanatoria con “Accertamento di Conformità” ai sensi dell’art. 209 L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.

Il sottoscritto CTU inoltre, evidenzia l’incompletezza della Concessione in Sanatoria n. 342, rilasciata dall’Ufficio Urbanistica competente in data 20/07/1998; la sanatoria infatti, si riferisce ad abusi consistenti in un ampliamento che ha previsto la realizzazione del piano sottotetto e di circa 700 mq. in eccedenza rispetto al progetto a suo tempo approvato ed autorizzato. E’ pertanto palese che le opere abusive hanno interessato le strutture portanti dell’edificio in questione (mostra mobili – Fg. 34, P.lla 67/9 ex 67/2); detti abusi risultano realizzati, come si evince dalla documentazione allegata alla pratica di sanatoria, nel 1973/1974 quando il Territorio del Comune di Caprese Michelangelo non era ancora classificato “zona sismica di II grado”; sarà pertanto necessario produrre semplicemente una “certificazione di idoneità statica” relativa agli abusi descritti nella citata sanatoria, certificazione che, ad oggi, non risulta depositata presso i competenti Uffici Comunali.

La procedura comporterà i seguenti costi:

- Sanzione Amministrativa minima pari ad €. 1.038,00 (euro milletrentotto/00);
- Spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria e per la redazione della Certificazione di “Idoneità Statica” da produrre a completamento della Concessione in Sanatoria n. 342 del 20/07/1998, per un importo complessivo pari a circa ad €. 4.000,00 (euro quattromila/00) incluso cap ed IVA.

EDIFICIO destinato a Magazzino – Deposito (Fg. 34, P.lla 65)

La porzione immobiliare in parola è stata edificata in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco nel maggio 1976 (dal documento non si evince il giorno);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 342 del 20/07/1998;



- D.I.A. del 01/04/2000, Prot.llo n. 1140.

I sopralluoghi e le verifiche effettuate hanno consentito di stabilire la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli sopra citati ad eccezione del modesto ampliamento (già menzionato al superiore quesito n. 7), realizzato con materiali e tecniche del tutto inadeguate sia dal punto di vista edilizio che sismico; per detta porzione il sottoscritto ritiene vantaggiosa la demolizione con rimessa in pristino dei luoghi. I costi necessari ammontano presumibilmente a circa 1.500,00 €.

*****OOOOO*****

QUESITO 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, 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; 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 12)

Dalle informazioni e dalla documentazione raccolte nonché dalle dichiarazioni rese dai soci della Società Esecutata, alla presenza del Custode, lo stato di possesso delle porzioni immobiliari oggetto di procedura risulta il seguente:

1) Il fabbricato destinato a Mostra Mobili (Fg. 34, P.IIa 67/9 ex 67/2) risulta parzialmente utilizzato dalla società esecutata; l'immobile è parzialmente arredato nella zona dei due uffici al P.T. mentre la restante superficie risulta sgombra da persone e/o suppelletti; si segnala unicamente, ai piani 1° e 2°, lavori di posa in opera di nuova pavimentazione in listelli di laminato simil parquet (applicati sopra il pavimento esistente) e tamponamenti con materiale leggero, rimasti incompiuti.



Non esistono contratti di affitto e/o locazione.

2) Il fabbricato destinato a Magazzino-Deposito (Fig. 34, P.Illa 65), viene utilizzato dalla Società Esecutata come deposito di mezzi ed attrezzatura varia.

Anche in questo caso non esistono contratti di affitto e/o locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

*****00000*****

QUESITO 13) allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 13)

Non viene prodotta la documentazione richiesta in quanto l'esecutata è una società (-----)

*****00000*****

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 14)

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione non risultano occupate dal coniuge o ex coniuge del debitore esecutato per le motivazioni espresse al superiore punto 13.

*****00000*****

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



QUESITO 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

RISPOSTA AL QUESITO N. 15)

I sopralluoghi e le verifiche effettuate in sito hanno consentito di stabilire quanto segue:

FABBRICATO 1 (Mostra Mobili – Fg. 34, P.lla 67/9 ex 67/2)

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico "base" del tipo tradizionale: impianto sottotraccia con punti luce semplici, deviati e commutati, prese di corrente, quadri elettrici al piano, corpi illuminanti in gran parte posizionati sul controsoffitto.

L'impianto di riscaldamento, realizzato con caldaia a gasolio e termoconvettori ad aria, è presente solo ai piani T e 1°; il 2° piano della mostra non è riscaldato.

Si segnala inoltre la presenza di un impianto d'allarme, seppur attualmente non attivo e l'impianto telefonico con centralino.

I sopralluoghi e le verifiche "a vista" effettuate hanno solo parzialmente consentito di stabilire il funzionamento delle dotazioni impiantistiche descritte che, peraltro, risultano obsolete e prive delle relative certificazioni dei rispettivi installatori; per dette motivazioni, il sottoscritto CTU, ritiene opportuno e cautelativo prevedere interventi di "verifica e manutenzione" delle dotazioni tecnologiche in questione prevedendo relativi costi pari ad €. 1.500,00.

FABBRICATO 2 (Magazzino-Deposito– Fg. 34, P.lla 65)

La porzione di struttura destinata a magazzino è dotata essenzialmente di impianto elettrico fuori traccia con canalette in pvc che garantiscono l'alimentazione a punti luce semplici, prese elettriche e corpi illuminanti a soffitto costituiti da plafoniere al neon.

Non sono presenti altri impianti tecnologici.

La porzione destinata a deposito (retro), è sprovvista di ogni dotazione tecnologica.

I sopralluoghi e le verifiche “ a vista” effettuate hanno consentito di stabilire il funzionamento dell’impianto; ciò nonostante, il sottoscritto CTU, anche in considerazione dell’inesistenza delle certificazioni rilasciate dagli impiantisti installatori, ritiene opportuno e cautelativo prevedere interventi di “verifica e manutenzione” delle dotazioni tecnologiche in questione prevedendo relativi costi pari ad €. 500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

*****00000*****

QUESITO 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.);

RISPOSTA AL QUESITO N. 16)

Il sottoscritto, in base alle descrizioni fatte, tenuto conto della destinazione d’uso e della conformazione/ubicazione del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione, ritiene opportuno e vantaggioso costituire per la vendita, due lotti distinti; il primo costituito dal fabbricato destinato a mostra ed il secondo dall’edificio destinato a magazzino - deposito.

Lotto 1) – Mostra Mobili

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



La porzione immobiliare in parola è distinta al vigente C.E.U. di Caprese Michelangelo, in ditta intestata, al Foglio n° 34, Particella n° 67, Subalterno 9 (ex 67/2), Categoria D/8, Rendita €. 8.690,00, via Ponte Singerna n. 164 n. 165, piano T-1-2 con diritto al bene non censibile (P.lla 67/4 - marciapiede antistante e resede retrostante) comune al citato Subalterno 9 (mostra mobili oggetto di pignoramento) e al Subalterno 1 (falegnameria adiacente di altra proprietà).

Trattasi di un fabbricato di forma regolare, rettangolare che sorge in linea ed in adiacenza (su entrambi i lati corti) ad altre costruzioni, a ridosso della viabilità pubblica.

Presenta accesso pedonale plurimo dal marciapiede che confina con detta viabilità.

E' ubicato in comune di Caprese Michelangelo, via Ponte Singerna n. 165.

La costruzione, interamente destinata a "mostra e vendita mobili", si sviluppa su tre livelli la cui struttura portante mista è costituita da pilastri in c.c.a., setti di muratura verticali in laterizio e solai orizzontali in c.a.p. del tipo "varese" con interposte tavelle di laterizio; il solaio di copertura è del tipo "a capanna" con sovrastante manto in tegola marsigliese.

E' stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 e, successivamente, è stata oggetto di alcuni interventi di ampliamento / ristrutturazione meglio specificati al precedente quesito 11.

Al piano terra, di altezza H = ml. 3,00 (al controsoffitto), insieme ai vani adibiti a "mostra", sono ubicati due uffici, un servizio igienico, i due corpi scala con i quali si accede ai livelli superiori e due locali tecnici (vani caldaia) ai quali si accede unicamente attraversando la falegnameria adiacente (di altra proprietà) non ricompresa nella presente procedura.

Il primo piano, di altezza H = ml. 2,70 (al controsoffitto), è interamente adibito a mostra oltre a due vani accessori di minori dimensioni.

Il secondo piano (sottotetto con solaio in pendenza ed altezza variabile H = ml. 1,60 – 2,65 – 2,25) è in parte destinato a mostra ed in parte a deposito.

Ai livelli primo e secondo del fabbricato sono stati iniziati lavori di nuova pavimentazione con laminato "simil parquet" semplicemente appoggiato al pavimento esistente, oltre alla posa in opera di contro pareti in materiale leggero sulle facciate perimetrali; detti lavori risultano incompleti e, ad oggi, sospesi.



Lo stato di manutenzione generale è definibile sufficiente; in sintesi si evidenzia quanto segue:

- Facciate esterne in muratura di mattoni faccia vista e rivestimento in legno (a livello del 2° piano), per quanto riguarda il prospetto principale; la facciata retrostante risulta allo stato grezzo. Divisori interni in muratura di laterizio intonacato e tinteggiato. Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato e/o laminato simil parquet. Tutti gli ambienti sono controsoffittati con pannelli in cartongesso ad eccezione di uno dei due vani scala. Gli infissi del piano terra sono in alluminio anodizzato con serrande metalliche esterne; gli infissi dei piani superiori sono in legno con persiane esterne (sempre in legno); lo stato di manutenzione di questi ultimi e delle persiane, risulta scadente. Le porte interne sono del tipo liscio tamburate e verniciate.
- L'edificio è dotato di impianto elettrico "base" del tipo tradizionale, sottotraccia, con quadri elettrici al piano; l'impianto di riscaldamento, con termoconvettori ad aria calda, è garantito da caldaia alimentata a gasolio; il piano 2° (sottotetto) non è riscaldato. Si segnala inoltre la presenza di un impianto d'allarme (attualmente disattivato) e dell'impianto telefonico con centralino. Anche per gli impianti tecnologici descritti il grado di manutenzione può essere definito "sufficiente".
- La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare descritta misura mq. 1.057,30

Lotto 2) – Magazzino Deposito

EDIFICIO 2 (Magazzino-Deposito – Fg. 34, P.lla 65)

La porzione immobiliare in parola, ubicata in Comune di Caprese Michelangelo, Località Ponte Singerna snc, è distinta al vigente C.E.U. di Caprese Michelangelo, in ditta intestata, al Foglio n° 34, Particella n° 65, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 134, Superficie Catastale mq. 139, Rendita €. 422,15, via Ponte Singerna snc piano: T.

Trattasi di un edificio di forma trapezoidale realizzato in parte con struttura prefabbricata costituita da pilastri in c.a.p., travi reticolari in



acciaio, tamponamenti in pannelli (sempre in c.a.p.) e copertura costituita da lastre ondulate di eternit ed in parte in legno.

La porzione in c.a.p. (corpo principale), con accesso pedonale e carrabile plurimo prospiciente la viabilità pubblica, presenta pavimentazione realizzata in battuto cementizio, infissi esterni costituiti da portoni metallici del tipo scorrevole.

La dotazione impiantistica risulta minimale; è di fatto presente solo l'impianto elettrico fuori traccia su canaline in pvc e corpi illuminanti al neon. Lo stato di manutenzione generale è sufficiente in relazione alla destinazione della struttura.

Sul retro della medesima è stato realizzato un ampliamento, destinato a deposito, con struttura portante costituita da elementi verticali ed orizzontali in legno. La porzione in parola è sprovvista di ogni tipo di finitura e dotazione tecnologica; la copertura è realizzata in lastre ondulate di pvc pesante. Un secondo ampliamento, realizzato in adiacenza al deposito di cui detto senza alcuna legittimazione edilizia, in considerazione dell'estrema precarietà e dell'inadeguatezza dei materiali impiegati, non risulta sanabile.

L'edificio, come detto, sorge a margine della viabilità pubblica ed è circondato da resede esclusivo della superficie di circa mq. 1.450. Detto resede risulta in parte sistemato a giardino e verde mentre la porzione antistante l'edificato è stata asfaltata per agevolare l'accesso carrabile e/o pedonale.

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare descritta misura mq. 134,35.

*****OOOOO*****

QUESITO 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.

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.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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, 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 17)

Per la determinazione dei valori, il sottoscritto CTU procede adottando, il metodo dell'MCA (Market Comparison Approach), basato sul confronto diretto con immobili simili ricompresi nello stesso segmento di mercato e oggetto di recente contrattazione.

LOTTO 1)

Porzione di fabbricato adibito a Mostra e Vendita Mobili come sopra meglio descritto della superficie commerciale complessiva pari a:

mq. 1.057,30 * €/mq. 300,00 = €. 317.190,00

(Arrotondato) €. 317.000,00

A detrarre i costi relativi a:

- Manutenzione impianti tecnologici €. 1.500,00
 - Spese Tecniche e sanzione per sanatoria €. 4.000,00
- Parziale Lotto 1 €. 311.500,00

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 10% del valore sopra



indicato, dovuta all'assenza di garanzie per vizi occulti.

Valore a base d'asta

€. 311.500,00 – (10% * 311.500,00) = €. 280.350,00

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA

€. 224.280,00

LOTTO 2)

Porzione di fabbricato adibito in parte a magazzino ed in parte a deposito come sopra meglio descritto della superficie commerciale complessiva pari a:

mq. 134,35 * €/mq. 300,00 = €. 40.305,00

(Arrotondato) €. 40.000,00

A detrarre i costi relativi a:

- Manutenzione impianti tecnologici €. 500,00

- Costi rimessa in pristino porzione da demolire €. 1.500,00

Parziale Lotto 2 €. 38.000,00

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 5% del valore sopra indicato, dovuta all'assenza di garanzie per vizi occulti.

Valore a base d'asta

€. 38.000,00 – (5% * 38.000,00) = €. 36.100,00

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA

€. 28.880,00

*****OOOOO*****

QUESITO 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 relativamente ai beni oggetto di divisione;
- 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 18)

Il compendio è pignorato per l'intera piena proprietà.

*****00000*****



QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 19)

Come già evidenziato al superiore quesito 18, il compendio è pignorato per l'intera piena proprietà.

*****00000*****

QUESITO 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20)

Il valore della porzione di edificio non sanabile posto sul retro del fabbricato adibito a magazzino – deposito (Fig. 34, P.lla 65), è stato calcolato nella valutazione del resede di terreno pertinenziale esclusivo del fabbricato medesimo.

*****00000*****

