

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° 155/2021+185/21 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Lucia BRUNI
Esecuzione immobiliare : n° 155/2021+185/21 R.G.E.
Promossa da : XX
Contro : XX

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA
ANONIMA

Il sottoscritto Architetto Marco Vagnoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 321, con studio in Monterchi (AR), Via Il Colle 1, previo giuramento, veniva nominato, in data 4 gennaio 2022, dal Giudice Dott.ssa Lucia Bruni *Esperto* nella procedura esecutiva immobiliare promossa da XX, contro XX.

In adempimento all'incarico ricevuto faccio presente quanto di seguito:

- **Il giorno 3 marzo 2022** (in un primo momento era stato fissato il giorno 17 febbraio 2022), previo avviso del 25 gennaio 2022, inviatomi per conoscenza tramite pec da parte dell' Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Arezzo, ho effettuato sopralluogo congiunto con il sopraddetto Istituto ai beni immobili oggetto del R.G.E. n° 155/2021+185/2021, di proprietà XX. Durante il sopralluogo ho effettuato i rilievi metrici dei beni e una accurata documentazione fotografica dello stato attuale degli stessi.
- **Il giorno 31 marzo 2022**, previa richiesta di appuntamento, mi sono recato all' Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana per avere accesso agli atti amministrativi relativi ai beni immobili oggetto del R. G. E. n° 155/21+185/2021. L'accesso agli atti era motivato dalla necessità di verificare la legittimità degli stessi, tra lo stato rilevato e fotografato dal sottoscritto e quello eventualmente autorizzato dall'Amministrazione Comunale, e/o se vi fossero eventuali pendenze urbanistiche da definire o in atto. L'accesso effettuato ha prodotto il rilascio di copie di varie autorizzazioni rilasciate sugli immobili oggetto di pignoramento.

Tali operazioni sono state ritenute necessarie dal sottoscritto per rispondere ai quesiti sottoposti dal Giudice ai quali, nell'elenco sottostante, vado a rispondere:

Quesito n° 1

- **A)** La documentazione riferita all' ex Art.567 del c.p.c. risulta completa. Il certificato notarile, ai sensi dell'Art. 567 – comma 2 c.p.c., redatto in data 17.09.2021 dal Notaio Carmelo Candore, con studio in Arcisate (VA), P.zza della Repubblica n° 4, riporta la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto del R.G.E. 155/21+185/2021, in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle certificazioni catastali aggiornate.
- **B) L'atto di provenienza** con il quale il XXX, è divenuto proprietario dei beni immobili oggetto del R.G.E. n° 155/2021+185/2021 è stato redatto il giorno XXX, ai rogiti del Notaio XXXX, in XXX, e trattasi di atto di compravendita n° di Repertorio XXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX, acquistato da XXX, nato a XXX, c.f. XXX. Si dà atto che al momento dell'acquisto, con il contratto notarile sopracitato, i beni immobili non erano ancora formati così come descritti nel R.G.E. 155/21+185/2021. Questo perché il XXX ha, successivamente alla data dell'acquisto, eseguito **interventi edilizi che hanno determinato l'attuale descrizione catastale**, riportata nel certificato notarile, ai sensi dell'Art. 567 – Comma 2, c.p.c.. Con l'atto di acquisto sopracitato, il Sig. XXX diventava proprietario, come riportato nella Nota di Trascrizione, dei seguenti immobili; **1) Terreno di 9 are** descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 367 in loc. Fonte Badia; **2) Fabbricato Rurale di 1 are e 10 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 368 in loc. Fonte Badia; **3) Fabbricato rurale di 10 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 371 in loc. Fonte Badia; **4) Terreno di 23 are e 25 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 370 in loc. Fonte Badia.
- **C)** Nel Certificato Notarile, ai sensi dell'Art. 567 comma 2 c.p.c., **si attesta** che, l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: **a)** Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX per £. 220.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo per £. 110.000.000 a favore di XXXX, e contro XXX; **b)** Ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo il XXX ai numeri XXX per €. 110.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 55.000,00 a favore di XXX, e contro XXX; **c)** Ipoteca in rinnovazione (dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX al numero di

particolare XXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, per € 113.620,52, a favore di XXX; **d)** Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, a favore di XXX e contro XXX.

- **D)** La descrizione dei beni oggetto di pignoramento, riportata nel sopracitato Certificato Notarile, risulta corretta e corrispondente al verbale di pignoramento del XXX, trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX. La descrizione dei beni, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, è la seguente: *Comune Amministrativo e Censuario di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Particella 368 – Sub. 1 – Cat. A/4 – Cl. 3, Consistenza 7 vani, Reddito € 298,25, Foglio 11 - Particella 368 – Sub. 2 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 41,00 Mq., Foglio 11 – Particella 368 – Sub. 3, corte comune ai Sub. 1 e Sub. 2 .*

Quesito n° 2

- **A)** La documentazione relativa ai beni immobili oggetto del R.G.E. n° 155/21+185/2021 **dal punto di vista catastale risulta completa ma non aggiornata. Dai rilievi effettuati dal sottoscritto e dal conseguente ridisegno delle unità immobiliari, si evince quanto di seguito: a) modeste incongruenze nella parte abitativa, Part. 368 – Sub. 1, autorizzata con C.E. n° XX del XX a nome di XX e con Variante in corso d'opera con D.I.A. del XX – Prot. XX, a nome di XX, (realizzazione di terrazzamento su parte dell'esterno, modesta variazione dell'altezza esterna dei prospetti e spostamento di una finestra nel prospetto est), per le quali si fa riferimento all' **Allegato 4/a2**; b) nel locale autorizzato come garage, con Denuncia di Inizio Attività del XX, Prot. n° XX, Part. 368 – Sub. 2, sono presenti importanti irregolarità urbanistiche, per le quali si fa riferimento all' **Allegato 4/b2**:**

- **Chiusura dell'accesso carrabile presente nel Prospetto Sud e trasformazione di una finestra del prospetto est in accesso pedonale;**
- **Realizzazione di vani ad uso abitazione al suo interno mediante creazione di tramezzature in muratura per ottenere un vano cucina-soggiorno (è presente una cucina completa e alcuni arredi), un vano ripostiglio/lavanderia (vi è un lavello con lavatrice), un servizio igienico completo di doccia e un vano ad uso camera. I locali ottenuti sono ben rifiniti, con pavimenti in monocottura, porte in legno e provvisti di impianti idrico, termico ed elettrico;**
- **Modifica della struttura di copertura prevista nel progetto (dedotta dalla sezione di progetto) in struttura in legno, così come è la gronda e il grondino;**
- **Variazione della pendenza della copertura e delle altezze;**
- **Realizzazione di un locale ad esso adiacente, in muratura su due lati controterra e con copertura piana, con soprastante riporto di terreno. Il vano realizzato presenta una finestra nel prospetto est e porta di accesso pedonale nel prospetto nord, ha un'altezza interna di ml. 1,93 ed è provvisto di luce ed acqua. La sua superficie netta è di mq. 20,56;**
- **Muri controterra, in prosecuzione di quelli che formano il locale sopradescritto, lungo i prospetti sud ed ovest con ampio marciapiede rialzato da terra di circa cm. 27.**

Le modifiche sopra descritte non sono riportate nelle schede planimetriche presenti in Catasto, per le quali si fa riferimento all' **Allegato 4**.

- **B)** Dal punto di vista urbanistico, **gli immobili di proprietà del Sig. XXX**, oggetto del R.G.E. n° 155/21+185/2021, pur essendo stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n° XXX, per la deruralizzazione di annesso agricolo per il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione, rilasciata a nome del vecchio proprietario XXX;**
- **Variante in corso d'opera alla C.E. n° XX di cui alla D.I.A. del XX – Prot. XX, depositata a nome di XX;**

- Attestazione di abitabilità, ai sensi dell'Art. 11 della L.R. 52/99, con certificati e dichiarazioni di conformità degli impianti, ai sensi della L. 46/90;
- Progetto per realizzazione di un garage pertinenziale a fabbricato ad abitazione di cui alla D.I.A. del XXX – Prot. XX, ai sensi della L. n° 1 del 03.01.2005;
- Denuncia di ultimazione lavori in data XXX, della D.I.A. con Prot. XXX.

presentano **IMPORTANTI MODIFICHE**, sia volumetriche che planimetriche, per le quali è necessaria la presentazione di richieste di sanatoria, sia dal punto di vista urbanistico che strutturale.

Quesito n° 3

Nel ventennio esaminato, così come riportato nel Certificato Notarile, ai sensi dell'Art. 567, comma 2 c.p.c., redatto dal Dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA) con studio in P.zza della Repubblica, 4, gli immobili oggetto di pignoramento, di cui al R.G.E. n° 155/21+185/2021, sono gravati da: **a)** Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, per £. 220.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo per £. 110.000.000 a favore di XXX, e contro XXX; **b)** Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in XXX ai numeri XXX per €. 110.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 55.000,00 a favore di XXX., con sede in XXX, domicilio ipotecario eletto XXX, presso la propria sede, XXX e contro XXX; **c)** Ipoteca in rinnovazione (dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX al numero di registro particolare XXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX per €. 113.620,52 a favore di XXX; **d)** Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX a favore di XXX e contro XXX.

Quesito n° 4

I beni immobili oggetto del R.G.E. n° 155/21+185/2021 non fanno parte di nessuna forma condominiale.

Quesito n° 5

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici negli immobili oggetto di pignoramento, come riportato nel certificato notarile redatto ai sensi dell'Art. 567 comma 2 del c.p.c. dal Notaio Dott. Carmelo Candore. Per cui gli immobili oggetto di pignoramento sono gravati dalle ipoteche riportate al quesito n°3.

Quesito n° 6

Si replica quanto contenuto nel quesito n° 5, specificando che per le difformità urbanistiche rilevate dal sottoscritto si fa riferimento a quanto contenuto nel quesito n° 2, lettera A), B).

Quesito n° 7

Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così composti:

- **a)** Comune di Marciano della Chiana, Via di Fonte Badia, Foglio 11 – Part. 368, Sub. 1, **UNITA' ABITATIVA**, posta a piano rialzato dalla quota del marciapiede di circa cm. 30, composta da: vano soggiorno con caminetto collegato da ampia apertura ad arco in mattoni a faccia vista al vano tinello, il quale è comunicante con angolo cottura tramite un altro arco in mattoni a faccia vista; dal locale tinello si accede al disimpegno della zona notte, la quale è costituita da due ampie camere

da letto con superfici da matrimoniali, da un locale ripostiglio e da un ampio servizio igienico. Le finiture interne sono di buona fattura, in quanto vi è un pavimento in cotto, infissi e porte in legno di castagno, persiane in alluminio, tinteggiature interne con filetto. Completa l'unità abitativa un importante terrazzamento, dal quale si accede all'abitazione, che occupa circa metà del prospetto sud ed est del fabbricato per una profondità di ml. 3,00. Tale opera, **che non risulta autorizzata**, contribuisce, a parere del sottoscritto, a migliorare l'estetica generale del fabbricato, in quanto pavimentata con cotto da esterni e arricchita da colonne in mattoni con soprastante pietra serena per sostenere la ringhiera. Le strutture portanti verticali dell'abitazione sembrano in muratura, con la presenza di un pilastro centrale in cemento armato, mentre le orizzontali sono in latero cemento. **Lo stato conservativo dell'immobile è critico dal punto di vista strutturale, nonostante che le opere di ristrutturazione su di esso eseguite abbiano poco più di 20 anni.**

Nell'immobile sono presenti importanti tracce di umidità di risalita lungo i prospetti e diffuse fessurazioni sia all'esterno, in alcuni casi proprio dei distacchi tra solaio e muratura, sia all'interno. La presenza di tali fenomeni e la mancanza di tinteggiatura esterna caratterizzano fortemente in maniera negativa l'unità abitativa, soprattutto al suo interno, dove ogni ambiente presenta lesioni diffuse negli elementi verticali e orizzontali.

La presenza di umidità e di questo tipo di fessurazioni è dovuta, a parere del sottoscritto, ad una cattiva esecuzione delle opere strutturali, sia a livello fondale che verticale. **La superficie netta abitabile rilevata è di Mq. 103,41 e del terrazzamento Mq. 43,67.**

- **b)** Comune di Marciano della Chiana, XXX – Part. 368, Sub. 2, Catastalmente classificato C/6 – Classe 2, Mq.41,00, in realtà **PICCOLA UNITA' ABITATIVA** indipendente, su di un solo piano fuori terra, composta da: ampio locale ad uso cucina/soggiorno, dal quale si accede ad un vano camera, a un antibagno ad uso lavanderia e al bagno. Le finiture interne sono di buona fattura, in quanto vi è un pavimento in monocottura, infissi e porte in legno di castagno, zanzariere e tinteggiatura di buona fattura. Il solaio di copertura è in struttura portante di legno, con pianellato, così come le gronde e il grondino; le aperture esterne hanno davanzali in pietra e riquadrature in mattoni a faccia vista; i prospetti non sono tinteggiati. L'unità abitativa è contornata da un ampio marciapiede rialzato da terra di circa cm. 30. Le condizioni manutentive sono buone e le finiture esterne presenti nelle finestre rendono la struttura di piacevole aspetto. **La superficie netta abitabile rilevata è di Mq. 40,00.**
- **c)** Comune di Marciano della Chiana, Via XXX – Part. 368, Sub. 3, Catastalmente classificato Corte Comune ai Sub. 1 e Sub. 2, di circa Mq. 1.480,00. Si tratta dell'ampio resede, ad uso giardino e parcheggio, a disposizione degli immobili sopra descritti. Alla corte si accede da Via XXX attraverso la Part. 516 del Foglio 11 del Comune di Marciano della Chiana, sempre di proprietà del XXX. Il resede ha andamento pianeggiante e ben tenuto, per cui contribuisce a valorizzare gli immobili in esso presenti.
- **d)** **Volume privo di autorizzazioni**, vedere allegato 4/b2 e allegato 4/b3, ubicato all'interno della Part. 368, Foglio 11 del Comune di Marciano della Chiana. La struttura è stata realizzata senza nessun titolo edilizio e per le sue caratteristiche strutturali e dimensionali può avere una destinazione d'uso di vano accessorio o tecnico. Al suo interno vi è impianto elettrico e idrico. Le finiture sono spartane con intonaco grezzo alle pareti e pavimento in cemento. La copertura è del tipo piano con soprastante strato di terra, per cui è da intendersi interrato su tre lati.
- Il XXX non risulta, dalla documentazione in mio possesso e dalle verifiche effettuate, titolare di beni comuni non pignorati a servizio dei beni pignorati.

Quesito n° 8

I beni immobili oggetto di pignoramento corrispondono alla identificazione catastale, ma non alla descrizione dello stato di fatto rilevato dal sottoscritto, a causa di opere edilizie eseguite in difformità o in assenza di titoli autorizzativi, vedere quanto riportato nei quesiti 2 e 7.

Quesito n° 9

Le difformità urbanistiche rilevate nel compendio immobiliare oggetto di R.G.E. 155/21+185/2021, come sopra descritte, rappresentano elementi per i quali occorre intervenire per poterli sanare, così da rendere la proprietà commerciabile e, dunque, vendibile. Le operazioni tecniche da eseguire per ricondurre la proprietà immobiliare ad uno stato di legittimità urbanistica sono le seguenti:

- **VOLUME REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLI AUTORIZZATIVI**, vedere allegato 4/b2, descritto al Quesito 7, lettera d), presente all'interno del Fog. 11 – Part. 368 – Sub. 1, corte comune ai Sub. 2 e Sub. 3. Da colloquio con l'ufficio urbanistica e dall'analisi delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, si può procedere alla richiesta di sanatoria facendo riferimento a quanto contenuto all' Art. 56 delle N.T.A. L'opera abusiva, essendo stata realizzata recentemente dal XXX, **NON NECESSITA DELL'ATTESTAZIONE DI DOPPIA CONFORMITA'**, poiché al momento della sua costruzione era vigente l'attuale strumento urbanistico. La richiesta di sanatoria prevede le seguenti fasi;

- **Deposito, presso l'ufficio del Genio Civile di Arezzo**, di sanatoria di opere strutturali. Apparentemente, sembra che la struttura muraria con la quale è stato realizzato non abbia caratteristiche portanti. Per cui, dalle verifiche da eseguire sulle strutture, comprendenti relazione geotecnica, potrebbe emergere la necessità di intervenire con importanti opere di adeguamento antisismico, in considerazione della classificazione sismica del Comune di Marciano della Chiana in A2. La quantificazione di eventuali opere di adeguamento sismico è difficilmente preventivabile senza prima effettuare tali dispendiose verifiche strutturali. La spesa, per un eventuale adeguamento sismico, comprensivo del lavoro dello strutturista e del geologo, potrebbe prevedere l'inserimento di elementi strutturali rispondenti alla normativa antisismica, il cui costo è sottoposto alla redazione di un computo metrico, con conseguente appalto. La spesa, dunque, è difficilmente preventivabile con gli elementi attuali che si sono potuti rilevare dal punto di vista strutturale. Se l'adeguamento sismico non fosse necessario, la spesa, per il deposito in sanatoria, si ridurrebbe ad un costo massimo di €. 2.000,00.

- **Presentazione di SCIA IN SANATORIA all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana**, con allegato il deposito della sanatoria al Genio Civile di Arezzo, con riferimento a quanto previsto dall' Art. 56 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, con pagamento dei seguenti Oneri Urbanistici, calcolati con le tariffe ad oggi vigenti:

Primaria	€.	5,61/Mc.	-	Mq.	20,56 x 1,90 =	Mc.	39,06 =	€.	219,15	
Secondaria	€.	16,25/Mc.	-	Mq.	20,56 x 1,90 =	Mc.	39,06 =	€.	634,72	
Tali importi vengono sommati e moltiplicati x 2								=	€.	1.707,74
Costo di costruzione									€.	305,95
Importo totale oneri in sanatoria									€.	2.013,69

- **Aggiornamento catastale degli immobili**, per inserimento in mappa del volume realizzato, mediante Tipo Mappale e nuovo DOCFA.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione del volume in sanatoria comprensive degli oneri urbanistici e delle parcelle dei professionisti, **senza considerare quelle per un eventuale adeguamento sismico**, si possono stimare in €. 6.000,00 (esclusa IVA e Cassa Previdenza).

- **UNITA' ABITATIVA realizzata all'interno del locale garage autorizzato come pertinenza all'abitazione principale ai sensi della L.122/89**, attualmente descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368, Sub. 2, catastalmente classificato

C/6 – Classe 2, Mq.41,00. La sanatoria per il cambio di destinazione, eseguito da garage in civile abitazione, facendo riferimento alla normativa urbanistica vigente nel Comune di Marciano della Chiana al momento della sua realizzazione, anno 2005/2009, e a quella attuale, NON E' POSSIBILE. L'opera eseguita rispetta le dimensioni previste nel titolo autorizzativo. La soluzione per riportare l'immobile al suo stato di legittimità urbanistica, previsto dalla D.I.A. del XXX – Prot. XXX, ai sensi della L. n° 1 del 03.01.2005, è quella di fare, al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana, da parte del proprietario, **una comunicazione edilizia in AUTOTUTELA di ripristino dello stato autorizzato**. Il ripristino dello stato autorizzato prevede le seguenti opere:

- **Ripristino dell'accesso carrabile**, mediante la demolizione di semplice muratura di tamponatura;
- **Demolizione delle pareti interne in mattoni forati e del servizio igienico**.

Le opere da eseguire non sono di difficile esecuzione. Le spese da sostenere per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico, così da renderlo vendibile, si possono stimare in circa €. 3.000,00 e, con la formula dell'autotutela, non è prevista nessuna sanzione amministrativa.

- **UNITA' ABITATIVA**, descritta in Catasto Urbano al Comune di Marciano della Chiana, Via di Fonte Badia, Foglio 11 – Part. 368, Sub. 1. Su tale immobile le opere eseguite in difformità, descritte nel Quesito 2 al punto A e riportate graficamente nell' Allegato 4/a2, sono facilmente sanabili mediante la semplice presentazione, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana, di un Accertamento di Conformità, con il pagamento di una sanzione amministrativa di €. 1.000,00. Per cui, le spese totali per rendere il fabbricato vendibile si possono quantificare, comprese quelle tecniche, in un massimo di €. 2.900,00.

Riassumendo quanto sopra riportato, si può attestare che, alla data odierna e con le verifiche possibili eseguite sia a livello normativo che dello stato dei luoghi, le operazioni peritali, per potere rendere il compendio immobiliare oggetto di R.G.E. n° 155/21+185/2021 vendibile, si debbano completare con la presentazione di una consistente documentazione burocratica e con degli interventi edili con costi stimabili non inferiori a €. 12.000,00, **senza considerare quelle per un eventuale adeguamento sismico del volume privo di autorizzazioni che**, per le motivazioni sopra descritte, **sono, attualmente, di difficile valutazione**.

Quesito n° 12

Come da sopralluogo effettuato sugli immobili oggetto di pignoramento in data 3 marzo 2022, primo accesso, congiuntamente al direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie – Tribunale di Arezzo e Siena, essi sono risultati occupati dal debitore XXX con la sua famiglia, composta XXX, e per essi rappresenta la loro residenza anagrafica. Gli immobili pignorati sono di proprietà per l'intero XXX e l'abitazione costituisce la sua prima casa.

Quesito n° 13

Il XXX risulta residente nel fabbricato d'abitazione a lui eseguito.

Quesito n° 14

Si fa riferimento a quanto riportato nel quesito 12.

Quesito n° 15

In merito alle caratteristiche degli impianti degli immobili oggetto di R.G.E. n° 155/21+185/2021 il sottoscritto ha trovato la seguente documentazione:

- Per l'unità d'abitazione descritta in Catasto Urbano del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368 – Sub. 1 è stato depositato il certificato di agibilità, a firma del Geom.XXX, con studio in XXXe iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Arezzo al n°XX, in data XXX, nel quale vi sono allegati i **certificati di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90**.
- Per l'immobile adibito a garage, descritto in Catasto Urbano del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368 – Sub. 2, autorizzato come opera pertinenziale al fabbricato di civile abitazione sopra descritto, mediante deposito di D.I.A. del XXX – Prot. n° XXX, ai sensi della L.122/89, è presente la sola denuncia di ultimazione delle opere, con allegato il certificato di collaudo finale strutturale. A parere del sottoscritto, secondo le normative urbanistiche vigenti al momento della sua realizzazione e a quelle attuali, l'iter burocratico della pratica edilizia doveva prevedere il deposito del certificato di agibilità, corredato dalle certificazioni sugli impianti installati redatta dagli artigiani incaricati ad eseguirli. La conformità degli impianti è dunque da verificare per tale immobile.

Quesito n° 16

A parere del sottoscritto i beni immobili oggetto di pignoramento devono costituire un unico lotto.

Pur essendo i beni oggetto di pignoramento catastalmente distinti in subalterni e con propria autonomia funzionale, la vendita in due lotti, probabilmente costituiti, uno dalla sola abitazione (**Sub. 1**), e uno dal solo garage (**Sub. 2**), **recherebbe pregiudizio al valore commerciale dell'intero compendio.**

La costituzione di due lotti distinti presuppone la necessità di frazionare l'attuale corte comune (al catasto distinta in **Sub. 3**), di pertinenza dell'abitazione e del garage, in modo da rendere indipendenti le nuove consistenze immobiliari formatesi. Si dà atto che tale operazione catastale dovrebbe prevedere la creazione di una seconda strada di accesso, oltre a quella esistente, al compendio immobiliare da Via XXX. La creazione di due lotti distinti catastalmente trova, a parere del sottoscritto, la motivazione di potere procedere alla sola vendita dell'immobile con la presenza di modeste difformità urbanistiche facilmente sanabili. Tale immobile è descritto in Catasto Urbano del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368 – Sub. 1 – ABITAZIONE, così da renderlo indipendente dall'altro con importanti irregolarità urbanistiche, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368, Sub. 2 – GARAGE. Le suddette irregolarità urbanistiche comportano un lungo iter burocratico e importanti opere edili.

Si dà atto che la vendita in due lotti distinti, con le attuali destinazioni d'uso catastali, ha una difficile commercializzazione e tale suddivisione in lotti distinti è anche possibile senza l'esecuzione del frazionamento dell'area comune (**Sub. 1**), in quanto gli immobili, oggetto del R.G.E. n° 155/21+185/2021, hanno già una loro identificazione catastale distinta (**Sub. 1** abitazione; **Sub. 2** garage).

Quesito n° 17

Determinazione del valore degli immobili oggetto di R.G.E. n° 155/21+185/2021.

Il criterio di stima più adeguato, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di R.G.E. n° 155/21+185/2021, si ritiene possa essere quello sintetico comparativo. Tale criterio prevede la comparazione dei beni con altri simili venduti o offerti nel mercato immobiliare. I valori commerciali individuati dal libero mercato verranno comparati con quelli prelevati dalla banca dati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. I valori così individuati saranno riparametrati secondo le particolarità dei beni oggetto di stima quali: ubicazione, stato di

conservazione, finiture, presenza dell'aria scoperta esclusiva, vicinanza alle infrastrutture e servizi. Nel valore di stima si sono considerati i beni immobili sanati dal punto di vista urbanistico, come descritto al Quesito n° 9, e gli eventuali costi per la regolarizzazione e/o completamento della documentazione mancante.

Valore commerciale determinato considerando la superficie lorda e il 30% dell'area di pertinenza;

Tipologia e descrizione catastale Fog. 11 – Part.368	Stato	Valore commerciale €/mq.	Superficie Commerciale mq.	Valore €.
Abitazione (Sub.1)	Discreto	1.100,00	Mq. 130,00	143.000,00
Garage (Sub. 2)	Buono	800,00	Mq. 49,20	39.360,00
Seminterrato	Buono	400,00	Mq. 26,00	10.400,00
Corte Com. (Sub.3)	Buono	70,00	Mq. 1480 x 30%= Mq. 444,00	31.080,00

Valore commerciale determinato €. **223.840,00**

Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% €. **33.576,00**

Valore totale stimato €. **190.264,00**

Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili €. **12.000,00**

VALORE IMMOBILI €. **178.264,00**

L'eventuale suddivisione dei beni immobili secondo la loro identificazione catastale riduce la valutazione commerciale sopra riportata di circa il 15% e più precisamente:

LOTTO 1

Abitazione (Fog. 11 – Part. 368 – Sub. 1) Mq. 130,00 x € 935,00 = € 121.550,00
Corte comune al 50% Mq. 222,00 x € 59,50 = € 13.209,00

TOTALE LOTTO 1 €. **134.759,00**

Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% €. **20.213,85**

Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili €. **2.900,00**

VALORE LOTTO 1 €. **111.645,15**

LOTTO 2

Garage e seminterrato (Fog. 11 – Part. 368 – Sub. 2) Mq. 49,20 x € 680,00 = € 33.456,00
Mq. 26,00 x € 340,00 = € 8.840,00
Corte comune al 50% Mq. 222,00 x € 59,50 = € 13.209,00

TOTALE LOTTO 2 €. **55.505,00**

Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% €. **8.325,75**

Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili €. **9.000,00**

VALORE LOTTO 2 €. **38.179,25**

Totale valore degli immobili divisi in lotti:

Lotto 1 €. **111.645,15**

Lotto 2 €. **38.179,25**

Valore totale €. **149.824,40**

Il compendio immobiliare oggetto di R.G.E. n°155/21+185/21, come risulta dai valori sopra riportati, subisce una importante decurtazione del valore commerciale se suddiviso e venduto in n° 2 LOTTI.

La suddivisione in due lotti potrebbe prevedere anche il frazionamento dell'area a comune, attualmente descritta in Catasto Urbano al Foglio 11, Part.a 368, Sub. 3. L'operazione di frazionamento dell'area a comune determina dei costi che si possono quantificare in un massimo di €.1.800,00, che vanno a gravare ulteriormente nelle spese sopra elencate per rendere i beni vendibili.

Il frazionamento dell'area a comune potrebbe determinare solo una leggera maggiorazione del valore dei due lotti in quanto la suddivisione crea due aree di pertinenza con elementi di criticità, vedere *Allegato 6*.

Il valore dei due lotti che si andranno a formare, considerando le eventuali spese da sostenere per la loro costituzione, si possono confermare quelli sopra riportati.

Quesito n° 18

Per tale quesito il sottoscritto ha già risposto nelle argomentazioni riportate nei quesiti precedenti.

Quesito n° 19

I beni immobili pignorati di cui R.G.E. n° 155/21+185/2021 risultano pignorati nell'intero, come già descritto più volte nei quesiti precedenti.

Quesito n° 20

Per tale quesito il sottoscritto ha già risposto nelle argomentazioni riportate nei quesiti precedenti.

L'esperto incaricato
Arch. Marco Vagnoni

STUDIO VAGNONI

Il Colle 1 52035 MONTERCHI(AR) - 057570661 - 3357019142 - studio_vagnoni@libero.it - marco.vagnoni@archiworldpec.it

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

Allegato n° 1 –

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura catastale aggiornata al 26.05.2021 degli immobili e planimetrie catastali;

Allegato n° 2

– Copia certificato notarile, ai sensi dell'Art. 567, comma 2 c.p.c.,
Copia nota di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni immobili,
Copia istanza di vendita immobiliare;

Allegato n° 3 –

Copia dei permessi urbanistici degli immobili oggetto di pignoramento;

Allegato n° 4 –

Planimetria generale dei beni immobili, con indicazione delle fasi temporali;

Allegato n° 4/a1 –

Rilievo stato autorizzato, Foglio 11, Particella 368, sub 1;

Allegato n° 4/a2 –

Rilievo stato sovrapposto tra autorizzato e attuale,
Foglio 11, Particella 368, sub 1;

Allegato n° 4/a3 –

Rilievo stato attuale, Foglio 11, Particella 368, sub 1;

Allegato n° 4/b1 –

Rilievo stato autorizzato, Foglio 11, Particella 368, sub 2;

Allegato n° 4/b2 –

Rilievo stato sovrapposto tra autorizzato e attuale,
Foglio 11, Particella 368, sub 2;

Allegato n° 4/b3 –

Rilievo stato attuale, Foglio 11, Particella 368, sub 2;

Allegato n° 5 –

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica dell'esterno degli immobili;

Allegato n° 5/a –

Documentazione fotografica dell'interno degli immobili;

Allegato n° 6 –

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA GENERALE DEGLI IMMOBILI,
con risoluzione delle difformità urbanistiche,
PLANIMETRIA GENERALE DEGLI IMMOBILI
Con suddivisione in lotti;





TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° 155/2021+185/21 R.G.E.

Oggetto: INTEGRAZIONE A RELAZIONE DEPOSITATA IL 27.05.2022

Giudice dell'esecuzione	: Dott.ssa Lucia BRUNI
Esecuzione immobiliare	: n° 155/2021+185/21 R.G.E.
Promossa da	: XX
Contro	: XX

RELAZIONE INTEGRATIVA
DI CONSULENZA TECNICA
anonima

Il sottoscritto Architetto Marco Vagnoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 321, con studio in Monterchi (AR), Via Il Colle 1, previo giuramento, veniva nominato, in data 4 gennaio 2022, dal Giudice Dott.ssa Lucia Bruni Esperto nella procedura esecutiva immobiliare promossa da XXX., contro il XXX. **In data 16.01.2022 il Giudice Dott.a Lucia Bruni disponeva di riunire nel fascicolo del Proc. R.G.Es. N° 155/21, anche i beni oggetto di esecuzione immobiliare compresi nel fascicolo R.G.Es. n° 185/2021, in quanto sempre di proprietà del XXX, nominando sempre il sottoscritto esperto estimatore.**

A seguito di quanto sopra il sottoscritto INTEGRA la propria relazione di consulenza tecnica **facendo riferimento anche ai beni compresi nel R.G.Es. n° 185/21.**

In adempimento all'incarico ricevuto faccio presente quanto di seguito:

- I beni oggetto di pignoramento di cui al R.G.Es. n° 185/21 comprendono, oltre a quelli già descritti nel R.G.Es. n° 155/21, anche due terreni agricoli adiacenti ai fabbricati già descritti nella precedente relazione.
- Il certificato Notarile a firma del Notaio Antonio Trotta, con studio in Via Spallanzani, 5, Padova, ai sensi della Legge n° 302/1998, risulta completo. I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al XXX ai rogiti del Notaio XXX e trattasi di atto di compravendita n° di Repertorio XXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX, acquistato da XXX. Si dà atto che al momento dell'acquisto, con il contratto notarile sopracitato, i beni immobili non erano ancora formati così come descritti nel R.G.E. 155/21+185/2021. Questo perché il XXX ha, successivamente alla data dell'acquisto, eseguito **interventi edilizi che hanno determinato l'attuale descrizione catastale**, riportata nel certificato notarile.
- I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:
in Comune di Marciano della Chiana (AR), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - **A)** Immobile descritto al Catasto Terreni, **Foglio 11, Particella 515**, Sup. Mq. 330,00, Seminativo Arborato, Classe 3, a seguito di frazionamento del 09.12.2008.
 - **B)** Immobile descritto in Catasto Terreni, **Foglio 11, Particella 516**, Sup. Mq. 1.525,00, Vigneto, Cl. 1, a seguito di frazionamento del 09.12.2008.
 - **C)** Immobile descritto in Catasto Urbano, **Foglio 11, Particella 368, Sub. 1**, Cat. A/4, Vani 7, Reddito €. 298,25.
 - **D)** Immobile descritto in Catasto Urbano, **Foglio 11, Particella 368, Sub. 2**, Cat. C/6, consistenza Mq. 41,00, Reddito €. 116,46.
 - **E)** Immobile descritto in Catasto Urbano, **Foglio 11, Particella 368, Sub. 3**, corte comune ai Sub. 1 e Sub. 2.

Il presente documento è da intendersi come integrazione solo ed esclusivamente delle risposte ai **Quesiti n° 1 punti A), C) e D), n° 3, n° 7, n° 16 e n° 17**, risposte che, nella precedente relazione, non avevano preso in considerazione i beni immobili sopra descritti ai punti **A) e B)**.

Quesito n° 1

- **A)** La documentazione riferita all' ex Art.567 del c.p.c. risulta completa. Il certificato notarile, ai sensi dell'Art. 567 – comma 2 c.p.c., redatto in data 17.09.2021 dal Notaio Carmelo Candore, con studio in Arcisate (VA), P.zza della Repubblica n° 4, e la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n° 302/1998, riportano la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto del R.G.E. 155/21+185/2021, in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari. I dati catastali riportati negli atti di pignoramento sono rispondenti alle certificazioni catastali aggiornate.
- **B) L'atto di provenienza** con il quale il XXX, è divenuto proprietario dei beni immobili oggetto del R.G.E. n° 155/2021+185/2021 è stato redatto il giorno XXX, ai rogiti del Notaio XXX e trattasi di atto di compravendita n° di Repertorio XXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX, acquistato da XXX. Si dà atto che al momento dell'acquisto, con il contratto notarile sopracitato, i beni immobili non erano ancora formati così come descritti nel R.G.E. 155/21+185/2021. Questo perché il XXX ha, successivamente alla data dell'acquisto, eseguito **interventi edilizi che hanno determinato l'attuale descrizione catastale**, riportata nel certificato notarile, ai sensi dell'Art. 567 – Comma 2, c.p.c.. Con l'atto di acquisto sopracitato, il XXX diventava proprietario, come riportato nella Nota di Trascrizione, dei seguenti immobili; **1) Terreno di 9 are** descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 367 in XXX; **2) Fabbricato Rurale di 1 are e 10 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 368 in XXX; **3) Fabbricato rurale di 10 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 371

in XXX; **4) Terreno di 23 are e 25 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 370 XXX.

- **C) Nel Certificato Notarile**, ai sensi dell'Art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA), con studio in P.zza della Repubblica, 4, e nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n° 302/1998, redatta dal Notaio Antonio Trotta, con studio in Via Spallanzani, 5, Pavia, **si attesta** che, gli immobili sopra descritti hanno formato, nel ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli in capo a XXX:
 - **a) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX per £. 220.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo per £. 110.000.000 a favore di XXX, e contro XXX;
 - **b) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo XXX ai numeri XXX per €. 110.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 55.000,00 a favore di XXX e contro XXX;
 - **c) Ipoteca in rinnovazione** (dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX al numero di registro particolare XXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, per €. 113.620,52, a favore di XXX;
 - **d) Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, a favore di XXX e contro Vincenzo Perriello, XXX;
 - **e) Trascrizione n° 17952/13399** del 21.10.2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 27.09.2021, numero di repertorio 1952 Ufficiale Giudiziario Cod. Fisc. 80005050515 sede di Arezzo (AR), a favore di XXX (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1). Contro XXX (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1);
Grava sugli immobili in Comune di Marciano della Chiana (AR), distinti in Catasto Terreni al Foglio 11 – Particella 515, natura T – Terreno, consistenza 3 are 30 centiare, Foglio 11, Particella 516, natura T, terreno consistenza 15 are 25 centiare, immobili in Comune di Marciano della Chiana (AR), Via XXX, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 368, Sub. 1, Cat. A/4, consistenza 7 vani, Foglio 11, Particella 368, Sub. 2, Cat. C/6, consistenza Mq. 41, Foglio 11, Particella 368, Sub. 3, ente comune.
- **D) La descrizione dei beni oggetto di pignoramento**, riportata nei sopracitati Certificati Notarili, risulta corretta e corrispondente ai verbali di pignoramento del 09.08.2021, trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX, e del XXX, trascritto ai n° XXX del XXX. La descrizione dei beni, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, è la seguente: *Comune Amministrativo e Censuario di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Particella 368 – Sub. 1 – Cat. A/4 – Cl. 3, Consistenza 7 vani, Reddito €. 298,25, Foglio 11 - Particella 368 – Sub. 2 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 41,00 Mq., Foglio 11 – Particella 368 – Sub. 3, corte comune ai Sub. 1 e Sub. 2, Foglio 11 – Particella 515, seminativo arborato cl. 3, Mq. 330,00 – R.D. 1,28, Foglio 11 – Particella 516, vigneto, cl. 1, Mq. 1.525,00 – R.D. 14,18.*

Quesito n° 3

Nel ventennio esaminato, così come riportato nel Certificato Notarile, ai sensi dell'Art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA), con studio in P.zza della Repubblica, 4, e nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n° 302/1998, redatta dal Notaio Antonio Trotta, con studio in Via Spallanzani, 5, Pavia, **si attesta** che, gli immobili sopra descritti hanno formato, nel ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli in capo a XXX:

- **a) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX per £. 220.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo per £. 110.000.000 a favore di XXX, e contro XXX;
- **b) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo il XXX ai numeri XXX per €. 110.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 55.000,00 a favore di XXX, e contro XXX;

- c) Ipoteca in rinnovazione** (dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX al numero di registro particolare XXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, per €. 113.620,52, a favore di XXX;
- **d) Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, a favore di XXX e contro XXX.
- **e) Trascrizione n° 17952/13399** del 21.10.2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 27.09.2021, numero di repertorio 1952 Ufficiale Giudiziario Cod. Fisc. 80005050515 sede di Arezzo (AR), a favore di XXX (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1). Contro XXX (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Quesito n° 7

Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così composti:

- **a)** Comune di Marciano della Chiana, Via XXX, Foglio 11 – Part. 368, Sub. 1, **UNITA' ABITATIVA**, posta a piano rialzato dalla quota del marciapiede di circa cm. 30, composta da: vano soggiorno con caminetto collegato da ampia apertura ad arco in mattoni a faccia vista al vano tinello, il quale è comunicante con angolo cottura tramite un altro arco in mattoni a faccia vista; dal locale tinello si accede al disimpegno della zona notte, la quale è costituita da due ampie camere da letto con superfici da matrimoniali, da un locale ripostiglio e da un ampio servizio igienico. Le finiture interne sono di buona fattura, in quanto vi è un pavimento in cotto, infissi e porte in legno di castagno, persiane in alluminio, tinteggiature interne con filetto. Completa l'unità abitativa un importante terrazzamento, dal quale si accede all'abitazione, che occupa circa metà del prospetto sud ed est del fabbricato per una profondità di ml. 3,00. Tale opera, **che non risulta autorizzata**, contribuisce, a parere del sottoscritto, a migliorare l'estetica generale del fabbricato, in quanto pavimentata con cotto da esterni e arricchita da colonne in mattoni con soprastante pietra serena per sostenere la ringhiera. Le strutture portanti verticali dell'abitazione sembrano in muratura, con la presenza di un pilastro centrale in cemento armato, mentre le orizzontali sono in latero cemento. **Lo stato conservativo dell'immobile è critico dal punto di vista strutturale, nonostante che le opere di ristrutturazione su di esso eseguite abbiano poco più di 20 anni.**

Nell'immobile sono presenti importanti tracce di umidità di risalita lungo i prospetti e diffuse fessurazioni sia all'esterno, in alcuni casi proprio dei distacchi tra solaio e muratura, sia all'interno. La presenza di tali fenomeni e la mancanza di tinteggiatura esterna caratterizzano fortemente in maniera negativa l'unità abitativa, soprattutto al suo interno, dove ogni ambiente presenta lesioni diffuse negli elementi verticali e orizzontali.

La presenza di umidità e di questo tipo di fessurazioni è dovuta, a parere del sottoscritto, ad una cattiva esecuzione delle opere strutturali, sia a livello fondale che verticale. **La superficie netta abitabile rilevata è di Mq. 103,41 e del terrazzamento Mq. 43,67.**

- **b)** Comune di Marciano della Chiana, Via XXX, Foglio 11 – Part. 368, Sub. 2, Catastalmente classificato C/6 – Classe 2, Mq.41,00, in realtà **PICCOLA UNITA' ABITATIVA** indipendente, su di un solo piano fuori terra, composta da: ampio locale ad uso cucina/soggiorno, dal quale si accede ad un vano camera, a un antibagno ad uso lavanderia e al bagno. Le finiture interne sono di buona fattura, in quanto vi è un pavimento in monocottura, infissi e porte in legno di castagno, zanzariere e tinteggiatura di buona fattura. Il solaio di copertura è in struttura portante di legno, con pianellato, così come le gronde e il grondino; le aperture esterne hanno davanzali in pietra e riquadrature in mattoni a faccia vista; i prospetti non sono tinteggiati. L'unità abitativa è contornata da un ampio marciapiede rialzato da terra di circa cm. 30. Le condizioni manutentive sono buone e le finiture esterne presenti nelle finestre rendono la struttura di piacevole aspetto. **La superficie netta abitabile rilevata è di Mq. 40,00.**

- c) Comune di Marciano della Chiana, Via XXX, Foglio 11 – Part. 368, Sub. 3, Catastalmente classificato Corte Comune ai Sub. 1 e Sub. 2, di circa Mq. 1.480,00. Si tratta dell'ampio resede, ad uso giardino e parcheggio, a disposizione degli immobili sopra descritti. Alla corte si accede da Via XXX attraverso la Part. 516 del Foglio 11 del Comune di Marciano della Chiana, sempre di proprietà del XXX. Il resede ha andamento pianeggiante e ben tenuto, per cui contribuisce a valorizzare gli immobili in esso presenti.
- d) **Volume privo di autorizzazioni**, vedere allegato 4/b2 e allegato 4/b3, ubicato all'interno della Part. 368, Foglio 11 del Comune di Marciano della Chiana. La struttura è stata realizzata senza nessun titolo edilizio e per le sue caratteristiche strutturali e dimensionali può avere una destinazione d'uso di vano accessorio o tecnico. Al suo interno vi è impianto elettrico e idrico. Le finiture sono spartane con intonaco grezzo alle pareti e pavimento in cemento. La copertura è del tipo piano con soprastante strato di terra, per cui è da intendersi interrato su tre lati.
- e) **Terreno agricolo**, prospiciente il prospetto est dell'abitazione, descritto in Catasto Terreni al Fog. 11 del Comune di Marciano della Chiana (AR), Particella 515, di Mq. 330,00. Si tratta di appezzamento di terreno, derivante da frazionamento del 09.12.2008, Pratica n° AR0328857, ubicato tra il fabbricato ad uso abitativo e Via XXX, **utilizzato come giardino privato**. Il terreno contribuisce a valorizzare il fabbricato in quanto al suo interno sono presenti essenze autoctone ornamentali e piante di ulivo;
- d) **Terreno agricolo**, posto lungo il lato sud e parte del lato est dell'area di pertinenza dei fabbricati, descritto in Catasto Terreni al Fog. 11 del Comune di Marciano della Chiana (AR), Particella 516, di Mq. 1.525,00. Si tratta di appezzamento di terreno, derivante da frazionamento del 09.12.2008, Pratica n° AR0328857, nel quale si trova la strada di accesso alla proprietà del XXX da Via XXX. Nell'appezzamento, classificato come vigneto, vi è, in realtà, un uliveto con circa 50 piante in età produttiva.

- Il Sig. XXX non risulta, dalla documentazione in mio possesso e dalle verifiche effettuate, titolare di beni comuni non pignorati a servizio dei beni pignorati.

Quesito n° 16

A parere del sottoscritto i beni immobili oggetto di pignoramento devono costituire un unico lotto.

Pur essendo i beni oggetto di pignoramento catastalmente distinti in subalterni e con propria autonomia funzionale, la vendita in due lotti, probabilmente costituiti da:

- 1) dall'abitazione (**Sub. 1**), da parte dell'area a comune circa Mq. 935,00 (**Sub 3**), dal terreno descritto al Catasto Fog. 11 – part. 515 e con parte del terreno descritto al Fog. 11, Part. 516, circa Mq. 240 (vedere Allegato 6);
- 2) dal garage (**Sub. 2**), dal volume abusivo sanato, da parte dell'area a comune circa Mq. 490,00 (**Sub 3**), e dalla restante parte del terreno descritto al Fog. 11, Part. 516, circa Mq. 1.285,00.

Pur essendo i lotti così formati dotati di una loro autonomia funzionale, la vendita dei beni immobili pignorati in modo separato, a parere del sottoscritto, recherebbe pregiudizio al valore commerciale dell'intero compendio.

La costituzione di due lotti distinti presuppone la necessità di frazionare sia l'attuale corte comune (al catasto distinta in **Sub. 3**), di pertinenza dell'abitazione e del garage, in modo da rendere indipendenti le nuove consistenze immobiliari formatesi e sia la Particella 516. Si dà atto che tale operazione

catastale dovrebbe prevedere la creazione di una seconda strada di accesso, oltre a quella esistente, al compendio immobiliare da Via XXX, oppure un utilizzo comune di quella attuale.

La creazione di due lotti distinti catastalmente trova, a parere del sottoscritto, la motivazione di potere procedere alla sola vendita dell'immobile con la presenza di modeste difformità urbanistiche facilmente sanabili. Tale immobile è descritto in Catasto Urbano del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368 – Sub. 1 – ABITAZIONE, così da renderlo indipendente dall'altro con importanti irregolarità urbanistiche, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368, Sub. 2 – GARAGE. Le suddette irregolarità urbanistiche comportano un lungo iter burocratico e importanti opere edili.

Si dà atto che la vendita in due lotti distinti, con le attuali destinazioni d'uso catastali, ha una difficile commercializzazione e tale suddivisione in lotti distinti è anche possibile senza l'esecuzione del frazionamento dell'area comune (Sub 1), in quanto gli immobili, oggetto del R.G.E. n° 155/21+185/2021, hanno già una loro identificazione catastale distinta (Sub 1 abitazione; Sub 2 garage).

Quesito n° 17

Determinazione del valore degli immobili oggetto di R.G.E. n° 155/21+185/2021.

Il criterio di stima più adeguato, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di R.G.E. n° 155/21+185/2021, si ritiene possa essere quello sintetico comparativo. Tale criterio prevede la comparazione dei beni con altri simili venduti o offerti nel mercato immobiliare. I valori commerciali individuati dal libero mercato verranno comparati con quelli prelevati dalla banca dati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. I valori così individuati saranno riparametrati secondo le particolarità dei beni oggetto di stima quali: ubicazione, stato di conservazione, finiture, presenza dell'aria scoperta esclusiva, vicinanza alle infrastrutture e servizi. Nel valore di stima si sono considerati i beni immobili sanati dal punto di vista urbanistico, come descritto al Quesito n° 9, e gli eventuali costi per la regolarizzazione e/o completamento della documentazione mancante.

Valore commerciale determinato considerando la superficie lorda e il 30% dell'area di pertinenza;

Tipologia e descrizione catastale	Stato	Valore commerciale €/mq.	Superficie Commerciale mq.	Valore €.
Fog. 11 – Part.368				
Abitazione (Sub.1)	Discreto	1.100,00	Mq. 130,00	143.000,00
Garage (Sub. 2)	Buono	800,00	Mq. 49,20	39.360,00
Seminterrato	Buono	400,00	Mq. 26,00	10.400,00
Corte Com. (Sub.3)	Buono	70,00	Mq.1480 x 30%= Mq. 444,00	31.080,00
Fog. 11 – Part. 515	Mq. 330,00	A corpo	Mq. 330,00	10.000,00
Fog. 11 – Part. 516	Mq. 1.525,00 N° 50 piante	€ 200/pianta Riportato a Mq. € 6,55	Mq. 1.525,00	10.000,00

Valore commerciale determinato €. 243.840,00

Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% €. 36.576,00

Valore totale stimato €. 207.264,00

Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili €. 12.000,00

VALORE IMMOBILI €. 195.264,00

L'eventuale suddivisione dei beni immobili secondo la loro identificazione catastale riduce la valutazione commerciale sopra riportata di circa il 15% e più precisamente:

LOTTO 1

Abitazione (Fog. 11 – Part. 368 – Sub. 1)	Mq. 130,00 x €.	935,00 = €.	121.550,00
Corte comune al 50%	Mq. 222,00 x €.	59,50 = €.	13.209,00
Terreno Part. 515		= €.	10.000,00
Parte Part. 516 – Mq. 240	Mq. 240,00 x €.	6,55 = €.	1.572,00

TOTALE LOTTO 1 €. **146.331,00**

Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% €. **21.949,65**

Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili €. **2.900,00**

VALORE LOTTO 1 €. **121.481,35**

LOTTO 2

Garage e seminterrato (Fog. 11 – Part. 368 – Sub. 2)	Mq. 49,20 x €.	680,00 = €.	33.456,00
	Mq. 26,00 x €.	340,00 = €.	8.840,00
Corte comune al 50%	Mq. 222,00 x €.	59,50 = €.	13.209,00
Parte Part. 516	Mq. 1.285,00 x €.	6,55 = €.	8.416,75

TOTALE LOTTO 2 €. **63.921,75**

Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% €. **9.588,26**

Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili €. **9.000,00**

VALORE LOTTO 2 €. **45.333,49**

Totale valore degli immobili divisi in lotti:

Lotto 1	€.	121.481,35
Lotto 2	€.	45.333,49
Valore totale	€.	166.814,84

Il compendio immobiliare oggetto di R.G.E. n°155/21+185/21, come risulta dai valori sopra riportati, subisce una significativa decurtazione del valore commerciale se suddiviso e venduto in n° 2 LOTTI.

La suddivisione in due lotti potrebbe prevedere anche il frazionamento dell'area a comune, attualmente descritta in Catasto Urbano al Foglio 11, Part.a 368, Sub. 3. L'operazione di frazionamento dell'area a comune determina dei costi che si possono quantificare in un massimo di € 1.800,00, che vanno a gravare ulteriormente nelle spese sopra elencate per rendere i beni vendibili.

Il frazionamento dell'area a comune potrebbe determinare solo una leggera maggiorazione del valore dei due lotti in quanto la suddivisione crea due aree di pertinenza con elementi di criticità, vedere *Allegato 6*.

Il valore dei due lotti che si andranno a formare, considerando le eventuali spese da sostenere per la loro costituzione, si possono confermare quelli sopra riportati.

Questo è quanto da ritenersi, a parere del sottoscritto, oggetto di integrazione alla relazione già depositata.

L'esperto incaricato
Arch. Marco Vagnoni



STUDIO VAGNONI

Il Colle 1 52035 MONTERCHI (AR) – 057570661 – 3357019142 – studio_vagnoni@libero.it – marco.vagnoni@archiworldpec.it

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

Allegato n° 1 –

- Copia certificato notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n° 302/98;
- Copia atto di pignoramento;
- Copia nota di trascrizione;

Allegato n° 4 –

Planimetria generale dei beni immobili, con indicazione delle fasi temporali;

Allegato n° 6 –

PLANIMETRIA GENERALE DEGLI IMMOBILI,
con risoluzione delle difformità urbanistiche,
PLANIMETRIA GENERALE DEGLI IMMOBILI
Con suddivisione in lotti;

L'esperto incaricato:
Arch. Marco Vagnoni