

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONE IMM.RE
N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.



Il sottoscritto già nominato consulente tecnico nell' esecuzione N. 238/2014 R.G.E. è stato incaricato all'udienza del 27/11/2019 di:

- 1) PROCEDERE ALLA TRASFORMAZIONE DEI BENI INDICATI NELLA PERIZIA INTEGRATIVA DEL 05.11.2019, IN BENI COMUNI NON CENSIBILI PER PERMETTERNE LA VENDITA SEPARATA;
- 2) QUANTIFICARE L'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE PER IL LOTTO C.

Con la presente perizia integrativa il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

1) TRASFORMAZIONE DEI BENI DI CUI ALLA PERIZIA DEL 05.11.2019 IN BENI COMUNI NON CENSIBILI

Si è provveduto alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate mediante procedimento informatizzato DOCFA delle variazioni richieste:

- **particella 249 sub 12** - La variazione ha comportato una diversa distinzione catastale, attualmente pertanto il bene è distinto quale particella **249** subalterno **13** con variazione della destinazione da Unità Immobiliare Urbana in corso di costruzione a Bene Comune Non Censibile (**BCNC**) ai subalterni **3** e **4** della particella **249**.
- **particella 271** - avvenuta variazione da Area Urbana a Bene Comune Non Censibile (**BCNC**) alla particella 249 subb. 2, 3, 4, 5, 7, 8 e alle part.ile 270, 272, 281.
- **particella 273** - avvenuta variazione da Area Urbana a Bene Comune



ESEC.NE IMM.RE N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.

RELAZIONE INTEGRATIVA febbraio 2020

Non Censibile (**BCNC**) alla particella 249 subb. 2, 3, 4, 5 e alla part.lla 281.
Si trasmettono in allegato ricevute delle avvenute presentazioni, visure catastali aggiornate, e, per quanto alla part.lla 249 sub 13, elaborato planimetrico con elenco subalterni.

2) INDENNITA' DI OCCUPAZIONE - LOTTO C

L'immobile in oggetto, porzione di un edificio di più ampia consistenza sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, è costituito da un **alloggio** per civile abitazione del tipo terra-tetto (distinto al Catasto Fabbricati detto Comune dalla part.lla **249** sub **5** del fg **73**) corredato da terreno di resede esclusivo, da **posti auto** esclusivi nel resede (sub **7** della medesima part.lla 249) e da diritti sulle parti comuni del fabbricato. L'alloggio a piano terra è composto da soggiorno/pranzo/angolo cottura, due camere, bagno, oltre disimpegno e vano scala per la discesa all'interrato; la superficie utile complessiva dell'alloggio è pari a 56,42 mq, l'altezza dei vani di 2,74 m. Al piano interrato oltre al vano scala sono tre cantine ed una lavanderia per una superficie netta di 57,46 mq ed altezza di 2,11 m. A corredo sono una porzione di terreno ad uso esclusivo adibito a giardino (207,56 mq) e una porzione di resede adibita a parcheggio scoperto pertinenziale per due posti auto (sup. circa 36,60 mq). Lo stato di manutenzione e conservazione del bene rilevato al momento del sopralluogo (2018) risulta nel complesso discreto anche se si osservano, nella camera più ampia, diverse zone con efflorescenze di patina biologica dovuta ad umidità.

L'indennità di occupazione può essere stimata in ragione della metà dell'equo canone di locazione, e quest'ultimo può essere determinato

avvalendosi delle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.



agenzia entrate

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home Servizi Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: AREZZO
Comune: SUBBIANO
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE DI CAMPAGNA/MONTAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,1	N
Box	NORMALE	480	690	L	2,4	3,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	3,5	5	N

Pertanto

- considerato che per la zona in oggetto la pubblicazione OMI indica in riferimento alla superficie NETTA di abitazioni civili in normale stato conservativo, valori di locazione da un minimo di 3,30 €/mq x mese ad un massimo di 4,10 €/mq x mese e quindi mediamente 3,70 €/mq x mese;
- considerato che il discreto stato di conservazione e manutenzione del bene e la consistenza dei vani accessori, portano a considerare come applicabile il valore locativo medio indicato dalle tabelle OMI;

- considerato che la Superficie Locativa ponderata del bene in oggetto può calcolarsi come indicato nella seguente tabella:

locale	Superficie Netta		Coefficiente di ponderazione		Superficie Locativa	
Alloggio	mq	56,42	x	1	=mq	56,42
Cantine (p. interrato)	mq	57,46	x	0,50	=mq	28,73
Porticato	mq	14,82	x	0,25	=mq	3,70
Giardino	mq	207,56	x	0,10	=mq	20,76
Posti auto	mq	36,60	x	0,10	=mq	3,66
TOTALE SUPERFICIE LOCATIVA					mq	113,27

Si calcola l'Equo Canone di Locazione pari a

mq	113,27	x	3,70	€/mq x mese	= €	419,10	x mese
----	--------	---	------	-------------	-----	---------------	--------

l' **Indennità di Occupazione** dovuta per l'alloggio in oggetto pari a
€ 419,10 / 2 = **€ 209,55 x mese.**

Arezzo, 21/02/2020

In allegato:

- 2020.1 - ricevute di presentazione delle variazioni;
- 2020.2 - visure catastali delle tre particelle aggiornate;
- 2020.3 - elaborato planimetrico e elenco subalterni part.IIa 249 del fg 73.